

**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
DI KOTA SEMARANG**



TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi persyaratan
pada Program Magister Kenotariatan

Oleh :

SITI NURFARHAH TANE, SH

NIM : B4B001196

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2003

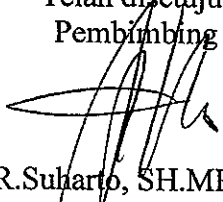
TESIS

**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
DI KOTA SEMARANG**

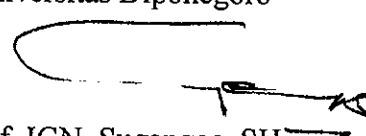
Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Menyelesaikan Program Magister Kenotariatan
Pada Universitas Diponegoro Semarang

Oleh:
SITI NURFARHAH TANE, SH
NIM : B4B001196

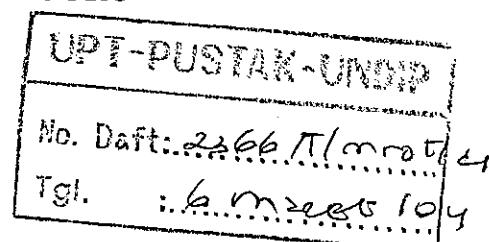
Telah disetujui
Pembimbing


R. Suharto, SH.MHum
Nip. 131 631 844

Mengetahui
Ketua Program Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro


Prof. IGN. Sugangga, SH
Nip. 60 130 359 063

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**



ABSTRAK

Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang mulai berlaku efektif tanggal 9 April 1996 telah memberikan angin segar bagi lembaga perbankan di Indonesia. Salah satu ciri dari Hak Tanggungan adalah Eksekusinya mudah dan Pasti. Akan tetapi dalam Praktek Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi hak tanggungan masih sulit untuk di lakukan.

Tesis ini membahas dua permasalahan, yaitu bagaimana Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 di kota Semarang dan Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan Parate Eksekusi tersebut.

Penelitian dilakukan di kota Semarang, dengan mengambil tempat penelitian pada Bank Pemerintah yaitu PT. BRI (Persero) cabang Pandanaran, Bank Swasta Nasional PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, dan Pengadilan Negeri.

Metode yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris dan dianalisis secara kualitatif. Dari hasil penelitian ditemukan bahwa Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada Bank Swasta dalam Hal ini PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk dilakukan dengan mengajukan somasi pada Pengadilan Negeri untuk selanjutnya Ketua Pengadilan memberikan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan untuk selanjutnya melelang hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara. Sedangkan Pelaksanaan Parate Eksekusi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dapat dilaksanakan dengan dua opsi yaitu eksekusi berdasarkan UU No. 49 Prp. Tahun 1960 dan UU No. 4 tahun 1996. Akan tetapi pada PT BRI (Persero) umumnya melakukan eksekusi berdasarkan UU Nomor 49 Prp tahun 1960 dengan alasan piutang pada bank pemerintah merupakan piutang Negara dan aturan mengenai Parate Eksekusi dalam UUHT saling berbenturan. Meskipun demikian, dimungkinkan melakukan parate Eksekusi berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996

Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan adalah menyangkut perbedaan penafsiran mengenai Fiat/ penetapan Ketua Pengadilan dalam pelaksanaan Parate Eksekusi, Pengosongan Obyek jaminan hak tanggungan dan gugatan terhadap pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

ABSTRACTION

Going into effect of Law No.4 Year 1996 about Responsibility Rights for Land and also object related to land which go into effective on 9 April 1996 have given the fresh wind for banking institute in Indonesia. One of characteristic from Responsibility Rights is the easy and certain execution. However Practice of Amenity and certainty in executing responsibility rights still difficult to be done.

This thesis study two problems, that is how the implementation of Parate Execution of Responsibility Rights pursuant to Law No. 4 Year 1996 at town of Semarang and all kind of constraints that been faced in implementing the Parate Execution itself.

Research conducted at town of Semarang, by taking research place at Government Bank that is PT.BRI (Persero) Pandanaran, Private National Bank that is PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk, The Receivable Service and State Auction Office, and District Court.

Method used by is juridical empiric approach method and analysed qualitative. From research result found that the implementation of Responsibility Rights at Private Bank in this case PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk done by raising summons at District Court henceforth Chief of Court give the stipulating of the Responsibility Rights execution henceforth auction of responsibility rights through The Receivable Service and State Auction Office. While, Parate Execution at PT. Bank Rakyat Indonesia(Persero) can be done with two option that is execution pursuant to Law No.49 Prp. Year 1960 and Law No.4 Year 1996. However at PT.BRI (Persero) generally conduct to execute pursuant to Law No.49 Prp Year 1996 by the reason that the receivable at government bank represent the receivable of state and the rules concerning Parate Execution in Law of Responsibility Rights still confused. Nevertheless, enabled to do the Parate Execution pursuant to Law Number 4 Year 1996.

Constraints faced in implementing Parate Execution of Responsibility Rights is concerning difference interpretation about Fiat/ stipulating of Chief of Court in Parate Execution implementation, Guarantee object of responsibility right Depletion and claim to the Responsibility Rights Auction implementation.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2003

Sitti Nurfarhah Tane, SH

Motto

Sesungguhnya sesudah Kesulitan pasti ada Kemudahan
Maka apabila Kamu telah selesai dari suatu urusan,
Kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain
Dan Hanya Kepada Tuhan-Mu kamu berharap

(A Lam Nasyrah ayat 6-8)

PERSEMBAHAN

Bimbinganmu sangat mempengaruhi semua yang telah kulakukan,
semua yang sedang kulakukan dan semua yang akan kulakukan.

Semangatmu terukir pada diriku dimasa lalu, sekarang dan akan datang.

Engkau menjadi bagian dari semua yang aku raih karena Semua hal
baik yang kulakukan mencerminkan nilai-nilai baik yang kupelajari
darimu

Engkau memberiku pelajaran mengenal cara menjalani hidup.

Engkau adalah Mata air yang menyemburkan semua kebaikan yang
dapat kuraih dalam hidupku di bumi ini

TERIMA KASIH
Untukmu

Orang Tuaku
Guruku

KATA PENGANTAR

Rasa Syukur yang tak terhingga Penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT, Penguasa seluruh alam yang telah memberikan curahan Nikmat dan Kasih-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir pembuatan tesis **“Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 di Kota Semarang”** sebagai salah satu syarat penyelesaian studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis sangat menyadari Tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu segala kritikan dan masukan akan penulis terima dengan senang hati demi kesempurnaan tesis ini.

Dalam kesempatan ini penulis juga menghaturkan ucapan terima kasih kepada **Bapak Prof. DR. IGN.Sugangga, SH** Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. **Bapak R.Suharto, SH.,MHum** Selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Sekaligus Pembimbing Penulis yang telah meluangkan waktu dalam membimbing dan memotivasi penulis **Bapak Suradi, SH.,MH., Bapak Yunanto, SH.,MH, Bapak Ery Erianto, SH, MHum** sebagai tim Review proposal yang telah memberikan masukan yang sangat berguna dan berharga dalam penyelesaian tesis ini. Teristimewa **Papa dan Mama** untuk Kasih sayang, doa dan dukungan. . **Bapak Dony Indarto, SH, Pejabat Lelang Kantor pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Semarang** untuk bantuan selama penelitian pada Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara. **Bapak Sutoyo, SH., Hakim Pengadilan Negeri Semarang** untuk bantuan selama penelitian. **Ibu Noor Ria Safita, Account**

Officer dan **Bapak Bambang Sugiharto**, administrasi Kredit PT.Bank Rakyat Indonesia(Persero) cabang Pandanaran Semarang. **Bapak Bacharudin, SH**, PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk atas bantuan dan bimbingan selama penelitian. **K' dewi K'Tiar, K' Tamsyri, K' Ridha** dan adikku **Zulham** untuk dukungan dan doanya. Keluarga **Om Muh. Ramli, SH**. di Semarang yang telah memberikan dukungan selama penulis menempuh kuliah di semarang. Seluruh staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro semarang dan Perpustakaan Wilayah Jawa Tengah, tempat penulis menerima ilmu. **Penghuni Kost pleburan 3/5**, keluargaku di semarang. sahabat terbaik, **Nina, Mb' ivo, Mas Victor, Lia, Rini** , Terima kasih untuk arti seorang sahabat. Rekan-rekan S-2 Notariat Undip yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Agustus 2003

P e n u l i s

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Abstrak	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar isi	vi
 BAB I : PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Permasalahan.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Kontribusi Penelitian.....	11
E. Sistematika Penulisan.....	12
 BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	 15
A. Tinjauan Mengenai Hak Jaminan atas tanah	15
1. Arti Penting Hak Jaminan Atas Tanah.....	15
2. Hak Jaminan atas tanah sebelum berlakunya UUHT	16
3. Hak jaminan atas tanah setelah berlakunya UUHT	18
B. Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan	19
1. Pengertian Hak Tanggungan	19
2. Obyek Hak Tanggungan.....	21
3. Subyek Hak Tanggungan	22
4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	24

C. Tinjauan Mengenai Eksekusi	27
1. Pengertian Eksekusi	27
2. Jenis-jenis Eksekusi	31
3. Parate Eksekusi	33
D. Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Tanggungan	38
1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan	39
2. Eksekusi Berdasarkan Titel Eksekutorial	47
3. Eksekusi di bawah tangan	50
BAB III : METODOLOGI PENELITIAN	51
A. Metode Pendekatan	51
B. Spesifikasi Penelitian	51
1. Teknik penelitian	52
2. Populasi	52
3. Teknik Pengambilan Sampel	52
4. Responden	53
C. Teknik Pengumpulan Data	54
1. Studi Kepustakaan	54
2. Studi Lapangan	55
D. Analisis Data	55

BAB IV :	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	56
A.	Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996	56
1.	Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang	56
2.	Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pandanaran Semarang	72
3.	Fiat Ketua Pengadilan dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan menurut UU No. 4 Tahun 1996	88
B.	Kendala-kendala dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan	100
1.	Perbedaan Penafsiran mengenai perlu/tidaknya fiat ketua Pengadilan dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.....	100
2.	Pengosongan Obyek Hak Tanggungan.....	106
3.	Adanya gugatan mengenai Pelelangan Hak Tanggungan	112
BAB V :	PENUTUP	114
A.	Kesimpulan	114
B.	Saran	117

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam era pembangunan dewasa ini, peranan kredit sebagai salah satu sumber pembiayaan pembangunan sangatlah penting. Bahkan jika kita melihat pembiayaan-pembiayaan pembangunan, pembiayaan melalui kredit perbankan sangat besar. Kegiatan-kegiatan investasi dan perdagangan memerlukan pembiayaan yang besar. Pembiayaan tersebut antara lain diperoleh melalui kredit. Penempatan dana dalam bentuk kredit jelas akan memberikan kontribusi pendapatan yang besar kepada Bank.

Era Globalisasi mendorong terjadinya peningkatan pembangunan disegala bidang. Salah satu peningkatan pembangunan yang dapat kita lihat dan rasakan adalah semakin berkembangnya kegiatan industri dan perdagangan. Kota Semarang sebagai salah satu pusat kegiatan bisnis di Jawa Tengah, banyak membuka peluang Investasi dan bisnis sehingga secara otomatis banyak terjadi pengambilan kredit oleh Debitur guna membiayai usaha Investasi dan perdagangannya. Pengambilan Kredit ini salah satunya dilakukan melalui lembaga perbankan.

Meningkatnya Pembangunan mengakibatkan peningkatan dana pembangunan. Dana pembangunan yang tersedia antara lain disalurkan melalui lembaga perbankan. Dana ini perlu dilindungi karena merupakan dana milik masyarakat. Jika dana tidak dapat dikembalikan, maka akan

menimbulkan gangguan/*stagnasi* dalam pembangunan yang akan mengakibatkan keresahan masyarakat.

Dalam melakukan kegiatan-kegiatan usahanya, bank melakukan kegiatan berupa pemberian kredit/pinjaman. Bentuk pemberian kredit ini tentu akan menghasilkan bunga yang relatif lebih tinggi dibandingkan jika ditanam dalam bentuk surat berharga yang hanya menghasilkan *Dividen*. Namun jika dilihat dari resikonya maka penanaman dana dalam pemberian kredit ini memiliki resiko dalam pengembalian kredit.

Dalam pemberian kredit, bank harus melakukan tindakan pengamanan terhadap kucuran kredit yang diberikan. Hal ini penting untuk melindungi dana masyarakat yang dikelola oleh bank. Dalam penyaluran Kredit bank harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut sebagai berikut :

1. Pemberian kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian
2. Bank harus mempunyai keyakinan terhadap kemampuan dan kesanggupan Debitur melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Keyakinan ini diperoleh setelah melakukan penilaian mengenai watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur.
3. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
4. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko. Risiko ini menyangkut pengembalian Kredit tersebut, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu :

1. Bank tidak diperbolehkan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*Legal Lending limit*)¹

Hal ini penting untuk diperhatikan oleh kreditur sesuai dengan ketentuan Pasal 8 UU Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan yang berbunyi :

- (1) Dalam memberikan Kredit/ pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
- (2) Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia²

Untuk melindungi dan mengamankan dana-dana masyarakat yang dikelola oleh bank, yang disalurkan dalam bentuk kredit, harus dilakukan langkah-langkah pengamanan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*). Penerapan prinsip kehati-hatian ini dilakukan oleh bank dengan melakukan analisis kredit. Analisis Kredit merupakan tindakan menilai kelayakan calon nasabah debitur bank untuk menerima fasilitas kredit

¹ Drs .Muh.djumhana, *Hukum perbankan di Indonesia*, 2000 PT. Citra Aditya Bandung, Hal. 393

² *Loc. Cit.*

perbankan setelah permohonan kredit di ajukan oleh pemohon kredit (Calon Debitur).

Langkah-langkah yang diambil oleh bank dalam mengamankan kreditnya pada pokoknya dapat digolongkan menjadi dua, yaitu pengamanan prefentif dan pengamanan Represif. Pengamanan Prefentif adalah pengamanan yang dilakukan untuk mencegah terjadinya kemacetan kredit, contohnya Bank harus mempunyai keyakinan terhadap kemampuan dan kesanggupan Debitur melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Keyakinan ini diperoleh setelah melakukan penilaian mengenai watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur.

Sedangkan pengamanan Represif adalah pengamanan yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang telah mengalami ketidaklancaran atau kemacetan (*Debius*), Contohnya melakukan teguran terhadap debitur, atau jika debitur tetap tidak melunasi hutangnya , maka dilakukan eksekusi obyek jaminan.³

Dalam penyaluran kredit, Bank memerlukan jaminan dari debitur. Hal ini sangat urgen sebab jaminan tersebut akan diperlukan jika sewaktu-waktu Debitur *wanprestasi*. Dalam hal terjadi kredit macet, barang yang dijadikan jaminan lazimnya akan dijual untuk menutupi kewajiban Debitur. Untuk itu, dilakukan Perjanjian penjaminan. Perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian yang sifatnya *accessoir* dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.

³ Edy putra Tje Amran, Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis, Liberty yogyakarta 1994 Hal.39

Benda yang lazim digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit adalah tanah. Tanah dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai barang jaminan yang relatif aman, karena di samping tidak mudah hilang dan rusak, harga tanah dapat terus meningkat, terlebih jika lokasi tanah yang dijadikan agunan berada di daerah perkotaan, strategis. Semakin banyak kebutuhan dan permintaan akan tanah, semakin tinggi harga tanah.⁴ Luas tanah tidak akan bertambah sedangkan kebutuhan akan tanah meningkat terus, seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan dalam masyarakat.

Dalam UU No. 5/ 1960 tentang ketentuan-ketentuan pokok agraria telah mengatur tentang jaminan hak tanggungan atas tanah. Dalam Pasal 51 UUPA disebutkan :

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25,33 dan 39 diatur dengan Undang-undang”

Dalam hal ini, secara kelembagaan UUHT sudah ada, akan tetapi yang diatur hanya sebatas obyek hak tanggungan. UU yang mengatur Hak tanggungan itu sendiri belum ada, sehingga berdasarkan ketentuan peralihan yaitu pasal 57 UUPA masih diberlakukan ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUH Perdata dan ketentuan *Credietverband* diatur dalam *staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190.

Setelah berlakunya UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan, yang mulai berlaku efektif tanggal 9 April 1996 dalam *lembaran Negara Republik*

⁴ John Salindeho, Tanah Sebagai Jaminan Kredit, 1994 Sinar grafiika , Jakarta, hal.39

Indonesia tahun 1996 nomor 42 serta penjelasannya dalam Lembaran Negara Nomor 3632, maka Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Dengan demikian ketentuan tentang *Credietverband* dan *Hypootek* dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini secara Jelas diatur dalam pasal 29 UUHT.

Kehadiran UUHT memberikan kemudahan baik pada Kreditur maupun debitur. Hal ini dapat dilihat dari ciri-ciri yang melekat pada hak tanggungan, yaitu :

1. Memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*Droit de preferent*) hal ini ditegaskan dalam pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat (1) UUHT
2. Selalu Mengikuti obyek Hak Tanggungan yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*Droit de Suite*) ditegaskan dalam pasal 7 UUHT
3. Memenuhi asas Spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan Eksekusinya.⁵

⁵ Purwahid Patrick, Kashadi *Hukum Jaminan Edisi Revisi UUHT*, 2001 FH-Undip Hal. 53

Dalam pelaksanaan Eksekusi ini, jika dihubungkan dengan ketentuan pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, mengenal Tiga macam Eksekusi, yaitu:

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pertama

Apabila Debitur Cidera Janji (*Wanprestasi*), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek eksekusi atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan di muka umum.

2. Eksekusi titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Sertifikat hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Penjualan Sukarela di bawah tangan

Atas kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan. Hal ini dilakukan jika akan diperoleh harga yang lebih tinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 6 juncto pasal 20 terdapat perbedaan pendapat dikalangan praktisi hukum. Terhadap hal ini terdapat beberapa penafsiran terhadap ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 20, yaitu :

Pendapat Pertama, pelelangan Hak Tanggungan Pertama adalah berdasarkan janji-janji yang memberikan kuasa untuk menjual dan tergolong lelang sukarela. Oleh karena itu masih memerlukan persetujuan dan harga limit dari pemberi hak tanggungan. Pendapat ini sempat dianut oleh BUPLN (sekarang DJPLN) Sebagaimana tercermin dalam Petunjuk penegasan dalam surat edaran kepala BUPLN No. SEBI/21/PN/1998 Tanggal 13 juli 1998 tentang petunjuk pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Surat Edaran dimaksud di atas, telah dicabut dengan surat Edaran Kepala BUPLN No. 19/PN/2000 tanggal 23 agustus 2000 dan selanjutnya pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan mengacu pada ketentuan UU No. 4 / 1996. Dengan adanya surat Edaran tersebut, maka semua lelang berdasarkan Hak Tanggungan dalam pandangan BUPLN adalah Lelang Eksekusi

Pendapat Kedua, menganggap Pasal 6 jo. Pasal 20 adalah parate Eksekusi dan karenanya tidak memerlukan persetujuan debitur dan tidak memerlukan campur tangan pengadilan. Dengan demikian sesuai dengan pandangan yang kedua, Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT secara formal menurut hukum positif kewenangan parate Eksekusi Hak Tanggungan pertama sudah dapat dilakukan oleh bank (Swasta atau pemerintah) dengan mengajukan permintaan Lelang obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara.

Pendapat ketiga, menganggap pelelangan umum Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Juncto Pasal 20 bukan parate Eksekusi tetapi merupakan eksekusi berdasarkan titel (alas hak) yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan. Bedanya hanya dalam Pasal 6 UUHT dikhususkan pada pemegang Hak Tanggungan Pertama. Pandangan ini berdasarkan argumentasi

bahwa pelelangan Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT baru dapat dilaksanakan jika sudah ada akta pembebanan hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang berirah irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Karena itu berdasarkan Pasal 26 UUHT Juncto Pasal 224 HIR/258 RBG menurut pandangan yang ketiga ini pelelangan Hak Tanggungan pertama juga harus dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri⁶

Perbedaan penafsiran ini dapat dipahami, karena peraturan pelaksanaan Hak Tanggungan belum ada, khususnya mengenai pelaksanaan Eksekusi, sehingga berdasarkan Pasal 26 UUHT, selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14, peraturan mengenai Eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak Tanggungan dalam pelaksanaannya masih mengacu pada ketentuan Hipotek dan Credietverband.

Mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak Tanggungan, Dalam suatu perkara penyelesaian kredit macet antara PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Kuala Kapuas, Kalimantan Tengah dengan Debiturnya, penyelesaian kredit macetnya diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) berdasarkan UU No. 49/1960. Berdasarkan hal tersebut, BUPLN (sekarang DJPLN) melalui Kantor Lelang Negara Kuala Kapuas melakukan eksekusi Lelang. Tindakan Parate Eksekusi

⁶ Bachtiar Sibarani, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum bisnis Vol. 15 , September 2001 Hal. 10

oleh PUPN ini tidak berjalan dengan mulus dikarenakan adanya gugatan dari pihak debitur. Pada Tingkat Pengadilan Negeri, pihak Kreditur dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan Hukum. Pada Tingkat Banding, perbuatan penyelesaian Kredit melalui BUPLN Sudah tepat sehingga sah menurut hukum. Terhadap hal ini pihak Debitur mengajukan Kasasi..

Putusan Mahkamah Agung nomor 1748/K/Pdt/1999 tanggal 28-2-2001 yang memutus perkara tersebut memutuskan bahwa Penyelesaian Kredit Macet yang ada pada Bank Tersebut harus mengacu pada ketentuan Undang-Undang No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaannya melalui pelelangan Umum. Pelunasan Kredit tersebut dijamin dengan Hak Tanggungan yang terdiri dari sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga dalam penyelesaian Hutang tersebut diperlakukan Undang-undang No. 4 / 1996 tentang Hak Tanggungan.⁷

Dalam kasus di atas, dapat dilihat bahwa dalam penyelesaian Kasus tersebut Pelaksanaan Eksekusi kredit macetnya harus mengacu pada ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan, sebab penjaminannya dilakukan dengan Hak Tanggungan.

⁷ Varia Peradilan , Majalah Hukum Tahun XVII No. 208 januari 2003, Hal 24-25

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian diatas, dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan parate Eksekusi Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 di kota Semarang ?
2. Kendala –kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam permasalahan, tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Parate Eksekusi Hak tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam melaksanakan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

D. Kontribusi Penelitian

1. Secara Teoritik, sebagai sumbangan pemikiran baik berupa perbendaharaan, konsep-konsep pemikiran, metode atau teori dalam ilmu hukum khususnya yang menyangkut parate Eksekusi Hak Tanggungan.
2. Secara Praktis, Sebagai bahan masukan bagi para praktisi Hukum dalam melakukan parate Eksekusi Hak Tanggungan.

E. Sistematika Penulisan

Tesis ini terdiri dari lima Bab, yang tersusun secara berurutan dari bab I sampai dengan Bab V, Meliputi :

Bab I, Pendahuluan, Terdiri dari :

- A. Latar Belakang,
- B. Perumusan Masalah,
- C. Tujuan Penelitian,
- D. Kontribusi Penelitian.
- E. Sistematika Penulisan

Bab II, Tinjauan pustaka, Terdiri dari :

- A. Tinjauan mengenai Hak jaminan Atas Tanah
 - 1. Arti Penting Hak Jaminan Atas Tanah
 - 2. Hak Jaminan atas Tanah Sebelum Berlakunya UU No. 4 tahun 1996
 - 3. Hak Jaminan atas Tanah Setelah Berlakunya UU No. 4 tahun 1996
- B. Tinjauan mengenai Hak tanggungan
 - 1. Pengertian Hak Tanggungan
 - 2. Obyek Hak Tanggungan
 - 3. Subyek Hak Tanggungan
 - a. Pemberi Hak Tanggungan
 - b. Pemegang Hak Tanggungan
 - 4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

- C. Tinjauan Mengenai Eksekusi
 - 1. Pengertian Eksekusi
 - 2. Jenis-jenis Eksekusi
 - 3. Parate Eksekusi
 - a. Pengertian Parate Eksekusi
 - b. Parate Eksekusi PUPN
- D. Tinjauan tentang Eksekusi Hak Tanggungan
 - a. Parate Eksekusi Hak Tanggungan
 - b. Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial
 - c. Eksekusi di bawah Tangan

Bab III, Metode Penelitian, terdiri dari :

- A. Metode Pendekatan
- B. Spesifikasi Penelitian
 - 1. Teknik Penelitian
 - 2. Populasi
 - 3. Teknik Pengambilan Sampel
 - 4. Responden
- C. Teknik Pengumpulan Data
 - 1. Studi Kepustakaan
 - 2. Studi Lapangan
- D. Analisis Data

Bab IV, Hasil dan Pembahasan, terdiri dari :

A. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan menurut UU No. 4 /1996 di Kota Semarang

1. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Muamalat Tbk cabang Semarang
2. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pandanaran Semarang
3. Fiat Ketua Pengadilan dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan menurut UU No. 4 tahun 1996

B. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

1. Perbedaan Penafsiran mengenai Fiat/penetapan Ketua Pengadilan dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan
2. Pengosongan obyek Hak Tanggungan
3. Gugatan terhadap Pelelangan Obyek Hak Tanggungan

Bab V, Penutup

A. Kesimpulan

B. Saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Hak Jaminan Atas Tanah

1. Arti Penting Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah

Dalam Rangka Pembangunan Ekonomi, Bidang hukum yang meminta perhatian serius dalam pembinaan hukumnya diantaranya lembaga Jaminan. Hal ini disebabkan perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan adanya jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.⁸

Lembaga Jaminan ini sangat diperlukan bagi perkembangan dunia investasi dan perdagangan di Indonesia. Kegiatan Investasi dan perdagangan ini memerlukan dana yang sangat besar. Dana tersebut antara lain diperoleh melalui kredit perbankan. Pemberian fasilitas Kredit oleh bank ini memerlukan adanya jaminan untuk menjamin pelunasan hutang Debitur. Apabila sewaktu-waktu debitur wanprestasi Bank dapat menjual benda jaminan untuk memperoleh pelunasan piutangnya.

Keberadaan jaminan kredit, bukan merupakan unsur yang utama bagi bank dalam memberikan kredit pada debitur, akan tetapi merupakan persyaratan guna memperkecil resiko dalam pengembalian kredit

⁸ Sri Soedewi, *Hukum Jaminan Di Indonesia. Pokok-pokok Hukum Jaminan dan jaminan Perorangan*, 1980, Liberty, Yogyakarta. Hal 1

perbankan. Adanya jaminan ini merupakan langkah antisipasi terhadap kemungkinan timbulnya resiko dalam pengembalian kredit⁹

2. Hak Jaminan Atas Tanah Sebelum Berlakunya UU No. 4 / 1996

Sebelum Berlakunya UUPA, Hak jaminan atas tanah meliputi :

a. Hypotheek

Merupakan Hak Jaminan atas tanah untuk tanah-tanah dengan hak barat seperti Hak Eigendoom, Hak opstal dan Hak Erfacht. Pembebanannya diatur dalam Buku II KUHPerdara, Pasal 1162 sampai dengan 1332. tata cara pembebanannya dan penerbitan surat tanda bukti haknya diatur dalam *overschrijvings Ordonantie* 1834 (Stb. 1834-27).

b. Credietverband

Merupakan Hak Jaminan atas tanah untuk tanah-tanah dengan hak milik adat. Diatur dalam *staatblad* tahun *staatblad* 1908 - 542 jo *staatblad* 1909-584, yang berlaku untuk tanah-tanah hak milik adat

c. Fiduciare Eigendoms Overdracht

Merupakan Hak jaminan atas tanah untuk benda bergerak. bentuk jaminan yang ada berdasarkan putusan pengadilan

d. Tanah Sebagai Jonggolan

Mengacu pada hukum adat, jika Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka hutang diselesaikan dengan cara melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan dengan kreditur.

⁹ M.Jumhana, *Op. Cit.* Hal. 246

Bisa jual tahunan, gadai atau jual beli. Uang yang diterima debitur dalam perbuatan hukum tersebut digunakan untuk memenuhi kewajibannya¹⁰

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, penjaminan hak atas tanah dilakukan dengan hak tanggungan. Hal ini dapat dilihat yaitu dalam Pasal 51 yang berbunyi :

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25,33 dan 39 diatur dengan Undang-undang”

Jadi, secara Kelembagaan UU NO. 4 TAHUN 1996 sudah ada, meskipun hanya mencakup mengenai obyek dari hak tanggungan semata. karena UU yang mengatur mengenai Hak Tanggungan belum ada. Sehingga, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA, menyatakan bahwa :

“Selama Undang-undang mengenai hak Tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S.1937-190”

Dengan demikian, dalam kurun waktu sejak berlakunya UUPA sampai lahirnya UU NO. 4 TAHUN 1996, yang berlaku adalah Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan *Hypotheek* dan *Credietverband*

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan UUPA isi dan pelaksanaannya jld. 1 Hukum Tanah Nasional*, 1999, Djambatan, Jakarta. Hal.39

3. Hak Jaminan Atas Tanah Setelah Berlakunya UU No. 4 / 1996

Untuk merealisasikan Ketentuan Pasal 51 Undang-undang nomor 5/1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria (UUPA), pemerintah mengeluarkan Undang-undang nomor 4 / 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Setelah berlakunya UU No. 4 / 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996, maka berdasarkan pasal 29 UUHT menyatakan bahwa :

“Dengan berlakunya Undang-undang ini, Ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam staatblad 1908-542 Jo. Staatblad 1909-586 dan Staatblad 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatblad 1937-190 Jo. Staatblad 1937-191 dan ketentuan Hypotheek sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi”

Dengan demikian, satu-satunya Hak Jaminan atas tanah hanyalah Hak Tanggungan, Hipotek dan Credietverband tidak berlaku lagi. Akan tetapi, karena Peraturan Pelaksana yang mengatur hak tanggungan belum ada, khususnya mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, maka pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan masih mengacu pada ketentuan Hipoteek. Hal ini secara tegas diatur dalam pasal 26 UUHT bahwa :

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai Eksekusi Hypotheek yang apa pada mulai berlakunya undang-undang ini berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan”

B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Sebelum lahirnya UUHT, istilah Hak Tanggungan telah dikenal yaitu sebagaimana disebut dalam pasal 51 UUPA. Akan tetapi rumusan secara jelas mengenai Hak Tanggungan itu sendiri belum ada. Dalam Penjelasan UUPA sendiri tidak memuat dengan jelas mengenai definisi Hak Tanggungan.

Penjelasan mengenai definisi Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 1 UUHT menyatakan bahwa yang dimaksud Hak Tanggungan dalam undang-undang ini adalah :

“Hak Jaminan yang dibebankan kepada Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 5 /1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain”.

Selanjutnya dalam penjelasan Umum angka 4 UUHT menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika Debitur cidera janji, Kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”

Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana dimuat dalam pasal 1 ayat (1) sangat dipengaruhi oleh asas pemisahan horizontal dalam hukum

tanah, berdasarkan UUPA. Asas pemisahan Horisontal ini menyebabkan hak atas tanah dapat dipisahkan dengan hak atas benda-benda diatas tanah tersebut. Kenyataan menunjukkan bahwa banyak bangunan yang tidak dapat dipisahkan dengan tanahnya, sehingga dimungkinkan obyek Hak Tanggungan adalah Hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.¹¹

Sudargo Gautama memberikan komentar mengenai pasal 1 ayat (1) UUHT bahwa Hak Tanggungan ini adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah selama ini, sebagai yang diartikan dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, bukan saja atas tanah, tapi dapat berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu¹²

Pasal 1 ayat (1) UUHT juga memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur – kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Kedudukan diutamakan ini menyangkut hak untuk pelunasan terlebih dahulu (*Droit de Preferent*)

Dalam penjelasan umum, dikemukakan Hak Tanggungan sebagai lembaga Hak Jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

1. Memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*Droit de preferent*) hal ini ditegaskan dalam pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat (1) UUHT

¹¹ Prof. R.Subekti, Johannes Gunawan, Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia, 1996, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 40

¹² Sudargo Gautama, Komentar atas Undang-undang Hak Tanggungan baru Tahun 1996 Nomor 4, 1996, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 48-49

2. Selalu Mengikuti obyek Hak Tanggungan yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*Droit de Suite*) ditegaskan dalam pasal 7 UU NO. 4 TAHUN 1996
3. Memenuhi asas Spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan Eksekusinya.¹³

Dengan lahirnya UU NO. 4 Tahun 1996 ini telah mengintrodusir berbagai kepentingan jaminan hukum bagi pemegang dan pemberi Hak Tanggungan dalam kegiatan perkreditan khususnya mengenai Hak Jaminan atas tanah.

2. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani Hak Jaminan atas tanah, Obyek Hak Tanggungan harus memenuhi empat syarat, yaitu :

- a. Dapat dinilai dengan uang
- b. Termasuk dalam hak yang didaftar dalam daftar umum
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan
- d. Memerlukan penunjukan Undang-undang¹⁴

Adapun Obyek Hak tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan tersebut sesuai Pasal 4 ayat (1) adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

¹³ Purwahid Patrick, Kashadi, *Op. Cit.* Hal. 53

¹⁴ *Ibid.* Hal.57

Selain itu, dalam Pasal 4 ayat (2) disebutkan obyek Hak Tanggungan termasuk pula Hak pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar menurut sifatnya dan dapat dipindahtangankan. Selanjutnya dalam Pasal 27 UUHT disebutkan pula obyek Hak Tanggungan termasuk pula Rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak milik, Hak Guna Bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh Negara juga Hak Milik atas satuan Rumah susun yang bangunannya berdiri diatas tanah hak milik, Hak Guna Bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh Negara.

3. Subyek Hak Tanggungan

Dalam Perjanjian pemberian Hak jaminan atas tanah dengan Hak Tanggungan, ada dua pihak yaitu pihak yang memberikan Hak Tanggungan dan pihak yang menerima Hak Tanggungan tersebut.

a. Pemberi Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik Persil yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak Tanggungan sampai sejumlah uang tertentu untuk menjamin suatu perikatan/hutang.¹⁵

Dalam Pasal 8 ayat (1) UU No. 4 / 1996 menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah Orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, buku 1*, 1997. PT.Citra Aditya Bakti, bandung , Hal. 245

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud diatas harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan adalah suatu perseroan terbatas, pelaksanaannya harus tetap mengacu kepada ketentuan Undang – undang No. 1 tahun 1995 tentang perseroan terbatas. Menurut ketentuan Pasal 88 ayat (1) UU tersebut, Direksi wajib meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan hutang seluruh atas sebagian besar kekayaan perseroan. Selanjutnya menurut Pasal 88 ayat (4) UU Tersebut, bahwa untuk melakukan perbuatan Hukum mengalihkan atau menjadikan jaminan Hutang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan itu diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak perbuatan hukum itu dilakukan ¹⁶

b. Pemegang Hak Tanggungan

Selain pihak yang memberi Hak Tanggungan, maka sudah barang tentu ada pihak yang menerima Hak Tanggungan tersebut yang lazim disebut pemegang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 9 UUHT, Pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, 1996, Airlangga University press, Surabaya, Hal.56

memberi uang, baik orang perseorangan warga Negara Indonesia maupun orang asing.¹⁷

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Hak Tanggungan ini lahir melalui tata cara pembebanan yang meliputi proses kegiatan, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian Hutang Piutang yang dijamin.
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.¹⁸

Tahap pemberian Hak Tanggungan, mengacu pada ketentuan Pasal 10 UUHT yang menetapkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan Pelunasan Hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menyebabkan hutang tersebut. Dalam Perjanjian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Pandanaran memuat adanya Klausul bahwa Kredit tersebut penjaminannya dilakukan dengan Hak Tanggungan.

¹⁷ ibid Hal. 58

¹⁸ Purwahid Patrik, Kashadi, op Cit Hal.64

Pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan dengan akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (PMA/Ketua BPN NO. 3 / 1997)

Dalam APHT memuat isi yang wajib dicantumkan dan isi yang sifatnya fakultatif (tidak Wajib dicantumkan). Berdasarkan pasal 11 ayat (1), isi yang wajib dicantumkan meliputi :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili Para Pihak
- c. Penunjukan secara jelas Hutang
- d. Nilai Tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai Obyek Hak Tanggungan.

Disamping isi wajib APHT, dimuat juga isi yang sifatnya Fakultatif yaitu tidak harus dimuat dalam APHT. Isi ini tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas untuk menentukan untuk menyebutkan atau tidak janji-janji ini dalam APHT.

Adapun isi yang sifatnya fakultatif dapat dilihat dalam pasal 11 ayat (2) UUHT, yang meliputi :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Hak Tanggungan
- e. Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu Eksekusi Hak Tanggungan
- k. Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4)¹⁹

Setelah tahap pemberian Hak tanggungan, selanjutnya masuk Pada Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan. Tahap ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Saat lahirnya Hak Tanggungan adalah adanya Buku tanah Hak Tanggungan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan akan diberikan sertifikat Hak Tanggungan. Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari setelah diterimanya dengan lengkap dokumen APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan.

¹⁹ Purwahid Patrik, Kashadi, *Op. Cit* Hal. 71-73

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tersebut belum lahir, lahirnya Hak Tanggungan setelah didaftar yaitu pada saat dibukukan dalam buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku tanah Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak atas Tanah yang bersangkutan. Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah Hari ketujuh setelah penerimaan secara Lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.

C. Tinjauan Tentang Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut Executie atau Uitvoering, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

Menurut Subekti, Eksekusi adalah Upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan²⁰ Lebih lanjut dikemukakannya bahwa Pengertian Eksekusi atau pelaksanaan putusan, mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan

²⁰ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, 1989, Bina Cipta, Bandung, Hal. 128

kekuatan hukum. Dengan kekuatan hukum ini dimaksudkan pada polisi, kalau perlu polisi militer (Angkatan Bersenjata) ²¹

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata yang menyatakan bahwa Eksekusi adalah Tindakan paksaan oleh Pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan dengan sukarela ²².

Sejalan dengan kedua pendapat tersebut diatas, dapat dilihat pendapat dari Sudikno Mertokusumo yang menyatakan pelaksanaan putusan / Eksekusi ialah Realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut ²³

Masih sejalan dengan pendapat tersebut adalah pendapat M.Yahya Harahap yang menyatakan bahwa :

“Eksekusi adalah sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, Eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari seluruh proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/Rbg”²⁴

Jika bertitik tolak pada ketentuan Bab kesepuluh bagian V HIR dan titel keempat Rbg, Pengertian Eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*tenuitvoer legging van vonissen*). Menjalankan putusan pengadilan tidak lain dari melaksanakan isi putusan pengadilan

²¹ Ibid. Hal 130

²² Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, 1997, Mandar Maju, Bandung, Hal. 10

²³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 1998, Liberty Yogyakarta, Hal. 206

²⁴ M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, 1991, Gramedia, Jakarta Hal. 1

yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum bila pihak yang kalah (Pihak tereksekusi/pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela²⁵

Hukum Eksekusi menurut ~~Prof DR.R.~~Soepomo, SH adalah hukum yang mengatur cara dan syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak-pihak yang berkepentingan untuk menjalankan keputusan hakim apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyi putusan dalam waktu yang telah ditentukan²⁶

Sedangkan Hukum Eksekusi Menurut Prof DR.Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, SH adalah Hukum yang mengatur tentang pelaksanaan hak-hak kreditur dalam perutangan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitur, manakala perutangan itu tidak dipenuhi secara sukarela oleh Debitur²⁷

Hukum Eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya²⁸

Bila melihat pengertian eksekusi yang dikemukakan oleh para sarjana diatas, tampak bahwa pengertian eksekusi terbatas pada Eksekusi

²⁵ Ibid, Hal 5

²⁶ R.Soepomo, Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, 1989, PT. Pradnya Paramita, Jakarta. Hal. 119

²⁷ Sri Soedewi, *Op.Cit.* Hal 31

²⁸ Ateng Affandi, wahyu Affandi, Tentang melaksanakan Putusan Hakim Perdata, 1983, Alumni, Bandung. Hal. 32

Oleh Pengadilan (putusan hakim), padahal yang juga dapat dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan/ grosse Akta yang memuat irah-irah ‘Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang.

Lebih lanjut dapat dilihat pendapat Bachtiar Sibarani, yang menyatakan bahwa Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/ pelaksanaan secara paksa dokumen perjanjian yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.²⁹

Pendapat mengenai pengertian Eksekusi yang lebih luas juga dikemukakan oleh Mochammad Dja’is bahwa :

“Eksekusi adalah upaya Kreditur merealisasi hak sedara paksa karen adebitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya. Dengan demikian eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum. Menurut pandangan hukum Eksekusi obyek Eksekusi tidak hanya putusan hakim dan Grosse Akta”³⁰

Dari Uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa pengertian Eksekusi dalam perkara perdata adalah upaya kreditur untuk merealisasi haknya secara paksa jika debitur tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya yang tidak hanya pelaksanaan putusan hakim, tetapi juga pelaksanaan Grosse Akta serta pelaksanaan putusan dari institusi yang berwenang atau bahkan Kreditur secara Langsung.

²⁹ Bachtiar Sibarani, Op Cit Hal. 6

³⁰ Mochammad Dja’iz, Hukum Eksekusi sebagai wacana baru dibidang hokum, disampaikan dalam rangka Dies Natalis ke- 43 Fakultas Hukum, 2000 Undip, Hal. 7

2. Jenis-jenis Eksekusi

Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar oeripkartawinata, Pembagian jenis Eksekusi meliputi :

- a. Eksekusi pasal 196 HIR yaitu Eksekusi pembayaran sejumlah Uang
- b. Eksekusi yang diatur dalam pasal 225 HIR yaitu menghukum seseorang melakukan sesuatu perbuatan
- c. Eksekusi Riil yang dalam praktek banyak dilakukan tetapi tidak diatur dalam HIR.³¹

Berdasarkan obyeknya, Eksekusi dibedakan menjadi :

- a. Eksekusi Putusan Hakim
- b. Eksekusi Benda Jaminan
- c. Eksekusi Grosse Akta
- d. Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak dan Kepentingan
- e. Eksekusi Surat Pernyataan Bersama
- f. Eksekusi Surat Paksa

Berdasarkan Prosedurnya, dapat dibedakan menjadi ;

- a. Eksekusi Putusan Hakim yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang
- b. Eksekusi Riil, dibedakan menjadi :
 - 1) Eksekusi Riil terhadap putusan hakim untuk mengosongkan suatu benda tetap dan menyerahkan kepada yang berhak
 - 2) Eksekusi Riil Terhadap obyek Lelang

³¹ Retnowulan, Op.Cit. Hal. 130

- 3) Eksekusi Rill berdasarkan Undang-undang, diatur dalam Pasal 666 KUHPerdara
- 4) Eksekusi Rill Berdasarkan Perjanjian (Perjanjian dengan kuasa dan perjanjian dengan penegasan terhadap piutang sebagai jaminan dan benda miliknya sendiri
- c. Eksekusi Putusan yang menghukum orang untuk melakukan perbuatan, mengingat dalam perkara perdata tidak boleh dilakukan siksaan badan maka dalam Eksekusi ini perbuatan yang harus dilakukan dapat dinilai dengan sejumlah uang.
- d. Eksekusi dengan pertolongan hakim, yaitu eksekusi atas Grosse Akta
- e. Parate Eksekusi atau Eksekusi Langsung
- f. Eksekusi Penjualan Dibawah Tangan, yang dimaksud disini adalah Eksekusi Dilakukan dengan penjualan dibawah tangan sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya

Putusan Pengadilan Negeri baru dapat dilaksanakan jika putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap artinya baik penggugat maupun tergugat telah menerima putusan yang dijatuhkan.

Sudikno Mertokusumo juga mengemukakan jenis-jenis Eksekusi Sebagai berikut :

- a. Eksekusi putusan yang menghukum untuk membayar sejumlah uang, diatur dalam Pasal 196 HIR/Pasal 208 RBG
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan atau tidak suatu perbuatan diatur dalam Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBG

- c. Eksekusi Riil, Yaitu pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, diatur dalam Pasal 1033 RV, HIR hanya mengenal Eksekusi Riil dalam penjualan lelang, diatur dalam Pasal 200 HIR/ Pasal 218 RBG³²

3. Parate Eksekusi

a. Pengertian Parate Eksekusi

Dalam menjangkit debitur nakal yang wanprestasi, Bank seringkali mengalami kesulitan untuk memperoleh pelunasan Kreditnya. Jika ditempuh cara gugatan melalui pengadilan tentunya memerlukan waktu dan biaya yang banyak, meskipun asas sederhana, cepat dan biaya ringan.

Sesungguhnya Sejarah Perbankan di dunia telah mewariskan senjata yang paling ampuh dan paling cepat dalam Memberantas Kredit Macet yakni parate Eksekusi atau mengeksekusi sendiri (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan³³

Menurut ~~Prof DR.~~ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, SH parate Eksekusi adalah

“eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (Grosse Akta Notaris, Keputusan Hakim) ialah dengan melalui parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau Grosse Akta Notaris”³⁴

³² Sudikno Mertokusumo *Op. Cit.* Hal. 210

³³ Bachtiar Sibarani, *Haircut atau Parate Eksekusi*, 2001 Jurnal Hukum Bisnis, Hal. 22

³⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, 1980, Liberty, Yogyakarta, Hal. 32

Menurut Rachmadi Usman, Parate Eksekusi adalah Pelaksanaan Eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan.³⁶ Hal ini sejalan dengan pengertian parate Eksekusi yang dikemukakan oleh Bachtiar Sibarani, Bahwa parate Eksekusi adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim.³⁷

Subekti, juga berpendapat bahwa parate Eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya (dalam arti tanpa perantaraan Hakim)³⁸

Dari beberapa rumusan definisi parate Eksekusi diatas, dapat diketahui bahwa tidak hanya putusan Hakim yang dapat dieksekusi, tetapi terdapat ketentuan yang memberi hak kepada Kreditur untuk melaksanakan sendiri Eksekusi tanpa perantara pengadilan apabila Debitur wanprestasi yaitu yang disebut dengan parate Eksekusi. Hal ini berarti jika Debitur *Wanprestasi*, Kreditur dapat melaksanakan secara langsung penjualan barang milik debitur yang dijadikan sebagai jaminan atau agunan dengan perantaraan Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara. Penjualan ini dilakukan tanpa melalui pengadilan.

Lebih lanjut dapat dilihat apa yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofyan bahwa dapat disimpulkan bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri menguntungkan dalam dua hal, yaitu :

³⁶ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, 1999, Djambatan, Jakarta, Hal. 130.

³⁷ Bachtiar Sibarani *Op. Cit*, Hal. 5

³⁸ Subekti, *Op Cit*, Hal. 47

- 1) Tidak membutuhkan Titel Eksekutorial dalam melaksanakan haknya/ eksekusi
- 2) Dapat melaksanakan Eksekusi Sendiri secara langsung (Mandiri) tak peduli adanya kepailitan dari Debitur (Diluar Pengadilan) karena dia tergolong *Separatis*.³⁷

Dalam Ilmu hukum, pemberian kewenangan mengenai parate Eksekusi ini didasarkan atas doktrin yang antara lain menyatakan bahwa suatu perjanjian yang telah pasti atau tidak mengandung sengketa seperti piutang yang telah pasti (*fixed Loan*) semestinya dapat dilaksanakan sendiri oleh pihak yang berkepentingan tanpa campur tangan pengadilan. Akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya, ternyata Pengertian parate Eksekusi menjadi kabur sebagai akibat dari adanya putusan pengadilan yang menerapkan ketentuan eksekusi Grosse Akta dalam sengketa parate Eksekusi. Hal ini mengakibatkan adanya kerancuan antara Parate Eksekusi dan Eksekusi.

Menurut Doktrin, Parate Eksekusi adalah suatu penjualan yang berada diluar hukum acara dan tidak diperlukan adanya penyitaan, tidak melibatkan juru sita, kesemuanya diselesaikan seperti orang yang menjual sendiri barangnya didepan umum.

Dalam Kaitan dengan Parate Eksekusi ini, dapat dibedakan antara Parate Eksekusi PUPN Berdasarkan UU No. 49 Prp./ 1960 dan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU NO. 4 / 1996

³⁷ Sri Soedewi, Op. Cit Hal. 33

b. Parate Eksekusi PUPN

Pengurusan Piutang Negara termasuk penyelesaian Kredit Macet bank-bank Pemerintah didasarkan atas Undang-undang Nomor 49 Prp. / 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Seperti tercermin dari judulnya yang menggunakan Prp., Undang-undang ini berasal dari peraturan pemerintah pengganti Undang-undang (Perpu). Pengurusan piutang Negara didasarkan pada dua pertimbangan, yaitu:

Pertama untuk menyelamatkan kekayaan Negara perlu diurus dengan segera dan Cepat , *kedua* Hukum acara Perdata yang berlaku tidak memungkinkan Pengadilan untuk mengurus piutang Negara dengan Cepat.³⁸

Dalam Perkembangan Selanjutnya, dengan Keputusan Presiden nomor 11 tahun 1976 telah dibentuk Badan Urusan Piutang Negara yang bertugas sebagai penyelenggara pengurusan piutang Negara berdasarkan putusan PUPN. Kemudian dalam Rangka meningkatkan daya guna dan Hasil guna pembinaan Lelang dan Kegiatan Pelayanan Kantor Lelang Negara (KLN) dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 341/KMK.01/1990 Tanggal 14 maret 1990 unit organisasi Lelang telah dipindahkan dari Lingkungan Direktorat Jendral Pajak ke dalam Lingkungan BUPLN. Selanjutnya dengan Keputusan Presiden No. 21/ 1991 telah dibentuk Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Sebagai pengganti BUPN. Terakhir, BUPLN telah diubah

³⁸ Bachtiar Sibarani, *Op.Cit* . Hal. 15

menjadi Direktorat Jendral Piutang Dan Lelang Negara (DJPLN) Berdasarkan pada Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 1777 tahun 2000 Jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2 / KMK.01/2001.

Perubahan bentuk Organisasi dari suatu badan menjadi Direktorat Jendral tersebut menunjukkan bahwa fungsi pengurusan piutang Negara sudah menjadi tugas Pokok Departemen Keuangan yang memerlukan sumber daya, kewenangan dan tanggung jawab seperti yang dimiliki oleh suatu direktorat Jenderal. Dengan demikian Diharapkan lembaga ini dapat melakukan pengurusan piutang negara dengan cepat dan Optimal.

Selain Perubahan pada tingkat Pusat, Re-Organisasi juga dilakukan pada tingkat operasional di daerah dalam bentuk penggabungan Kantor Pelayanan pengurusan piutang Negara (KP3N) dengan Kantor Lelang Negara (KLN) menjadi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Penggabungan tersebut diharapkan akan dapat meningkatkan pelayanan, baik kepada perbankan BUMN/D maupun kepada masyarakat pengguna jasa DJPLN.

Cara Pengurusan piutang Negara secara khusus oleh PUPN adalah dengan mengadakan suatu "Pernyataan Bersama" antara Ketua PUPN dengan debitur yang memuat kata sepakat tentang jumlah utang yang masih harus dibayar dan kewajiban debitur untuk melunasi

hutangnya tersebut. Surat Pernyataan Bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim dalam perkara perdata dan pelaksanaannya dijalankan dengan surat paksa. Oleh karena itu, Surat Pernyataan Bersama tersebut merupakan pernyataan pengukuhan hutang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mempunyai kekuatan hukum memaksa.³⁹

D. Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam UU No. 4/1996 Tentang Hak Tanggungan pelaksanaan Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 bahwa :

(1) Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6
- b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari kreditur-krediturnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan

³⁹ *Loc.Cit*

demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam Undang –undang Hak Tanggungan, Ketentuan parate Eksekusi mengacu pada Ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 20 bahwa apabila Debitur *wanprestasi* pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 tersebut, terdapat beberapa perbedaan pendapat oleh kalangan praktisi hukum.

Menurut J. Satrio, Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan kalau debitur *wanprestasi* merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat ‘Debitur *Wanprestasi*’ padahal kreditur sendiri baru membutuhkan kalau debitur *wanprestasi*. Kewenangan seperti itu tampak sebagai hak Eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut parate Eksekusi.⁴⁰

⁴⁰ J. Satrio, *Op. Cit.* Hal. 232

Dalam Eksekusi Hypotheek juga dikenal Penjualan atas dasar kekuasaan sendiri ex pasal 1178 ayat 2 sekalipun oleh sarjana dianggap sebagai suatu bentuk eksekusi juga dan karenanya dinamakan *parate* Eksekusi adalah penjualan tanpa melalui campur tangan pengadilan dan karenanya ada yang menyebut eksekusi langsung dalam arti tanpa melalui campur tangan pengadilan. Tidak heran kalau ada yang menyebutnya sebagai pengecualian atas prinsip eksekusi di bawah perintah dan pimpinan ketua Pengadilan.⁴³

Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari Debitur diperlukan janji dari Debitur sebagaimana yang diatur dalam pasal 11 ayat (2) UU NO. 4 TAHUN 1996. Janji tersebut dicantumkan dalam akta pemberian Hak Tanggungan. Janji ini sifatnya *Fakultatif* artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya Akta. Dengan Dimuatnya janji tersebut dalam APHT, yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji –janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga.

Menurut Boedi Harsono, biarpun umumnya janji tersebut bersifat *Fakultatif*, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan yaitu yang disebut dalam pasal 11 ayat (2) huruf e UU NO. 4 Tahun 1996 bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi, dan karenanya harus dihubungkan

⁴³ J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, 1993 PT.Citra Aditya

dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan pasal 6 UUHT. Janji tersebut diperlukan untuk persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang ditetapkan dalam pasal 6 UUHT⁴²

Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat menjual sendiri obyek Hak Tanggungan bilamana pihak debitur cidera janji merupakan ketentuan yang penting sekali bagi pihak kreditur. Jika pihak debitur cidera janji, tidak mau membayar bunga atau hutang pokok, maka wajarlah pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi secara langsung berdasarkan kuasa yang telah diberikan oleh pihak debitur untuk menjual secara langsung. Penjualan ini dilakukan dihadapan kantor lelang setempat dan dilakukan dengan apa yang menjadi kebiasaan lazim untuk lelang umum⁴³

Pada hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan hak kekuasaan sendiri adalah salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Hak ini didasarkan atas apa yang tercantum dalam perjanjian APHT ini.⁴⁴

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, adanya pencantuman janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah berlebihan. Pasal 6 UUHT telah menentukan sebagai ketentuan yang mengikat apabila Debitur Cidera janji Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai Hak Untuk Menjual obyek Hak Tanggungan atas

⁴² Prof Boedi Harsono, *Op. Cit.* Hal 425

⁴³ Sudargo Gautama, *Op. Cit.* Hal. 80

⁴⁴ *Loc. Cit*

dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan Pertama tersebut dicantumkan atau tidak didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/ wewenang untuk dapat melakukan tindakan yang demikian itu. Pencantuman janji yang demikian itu didalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, hanya akan memberikan rasa mantap (Sekedar Bersifat Psikologis, bukan Yuridis) kepada pemegang Hak Tanggungan dari pada bila tidak dicantumkan.⁴⁵

Mengenai kewenangan ini menimbulkan beragam interpretasi dari kalangan praktisi hukum dalam hubungannya dengan pelelangan umum Berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20, terdapat tiga pandangan dilingkungan ahli dan praktisi hukum yaitu :

Pendapat Pertama, pelelangan Hak Tanggungan Pertama adalah berdasarkan janji-janji yang memberikan kuasa untuk menjual dan tergolong lelang sukarela. Oleh karena itu masih memerlukan persetujuan dan harga limit dari pemberi hak tanggungan. Pendapat ini sempat dianut Oleh BUPLN Sebagaimana tercermin dalam Petunjuk penegasan dalam surat edaran kepala BUPLN No. SEBI/21/PN/1998 Tanggal 13 juli 1998 tentang petunjuk pelaksanaan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

⁴⁵ Sutan Remy Sjahdeini, Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan diLingkungan PerBankan (Hasil Seminar) Lembaga kajian Hukum Bisnis, FH-USU Medan, 1996 PT Citra Aditya Bandung Hal. 227

Pendapat Kedua, menganggap pasal 6 jo pasal 20 adalah parate Eksekusi dan karenanya tidak memerlukan persetujuan debitur dan tidak memerlukan campur tangan pengadilan. Belum lama ini, surat Edaran dimaksud diatas, telah dicabut dengan surat Edaran Kepala BUPLN No. 19/PN/2000 tanggal 23 agustus 2000 dan selanjutnya pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada waktu yang akan datang mengacu pada ketentuan UU No. 4 / 1996. Dengan adanya surat Edaran tersebut, maka semua lelang berdasarkan Hak Tanggungan dalam pandangan BUPLN adalah Lelang Eksekusi. Dengan demikian pada masa ini, sesuai dengan pandangan yang kedua, pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT secara formal menurut hukum positif kewenangan parate Eksekusi Hak Tanggungan pertama sudah dapat dilakukan oleh bank (Swasta atau pemerintah) dengan mengajukan permintaan Lelang obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara .

Pendapat ketiga, menganggap pelelangan umum Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 jo pasal 20 bukan parate Eksekusi tapi merupakan eksekusi berdasarkan titel (alas hak) eksekusi yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan. Bedanya hanya dalam pasal 6 UUHT dikhususkan pada pemegang Hak Tanggungan Pertama. Pandangan ini berdasarkan Argumentasi bahwa pelelangan Obyek Hak Tanggungan berdasar pasal 6 baru dapat dilaksanakan jika sudah ada akta pembebanan hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang berirah irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Karena itu

berdasarkan pasal 26 UUHT Jo. 224 HIR/258 RBG menurut pandangan yang ketiga ini pelelangan Hak Tanggungan pertama juga harus dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri⁴⁶

Perbedaan Penafsiran dikalangan praktisi Hukum ini dapat difahami karena sampai saat ini peraturan pelaksanaan dari UU No. 4/1996 belum ada sehingga dalam pelaksanaannya masih mengacu pada ketentuan Pasal 26 UUHT, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai Eksekusi Hypoteek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan.

Menurut Sudikno Mertokusumo (dalam Rahmadi Usman), Kurang tepat jika Eksekusi eks Pasal 224 HIR seperti yang dikatakan dalam UU Hak Tanggungan merupakan Parate Eksekusi. Sebetulnya, Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR tersebut didasarkan pada titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan.⁴⁷

J. Satrio, mengemukakan pendapat sebagai berikut :

“Bahwa jelas disini ada kekacauan antara menjual berdasarkan parate Eksekusi Pasal 1178 ayat 2 KUHPerdara dengan menjual dengan Grosse Akte Hipotik atau Grosse Sertifikat Hipotik. Menjual berdasarkan Grosse Akte memang harus mendapat persetujuan dari ketua pengadilan Negeri yang bersangkutan lebih dahulu. Suatu Grosse Akta mempunyai kekuatan seperti suatu putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pelaksanaannya harus melalui dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan. Kalau menjual berdasarkan parate Eksekusi juga harus

⁴⁶ Bachtiar Sibarani, *Op. Cit.*, Hal.10

⁴⁷ Rachmadi Usman, *Op.Cit.* Hal. 130

melalui persetujuan pengadilan, maka apa bedanya dengan menjual berdasarkan Grosse Akta, dimana Letak paraatnya. Dari parate Eksekusi tersebut.”⁴⁸

DR .Sutan Remy Sjahdeini, S.H. mengemukakan bahwa Pasal 6

UUHT

“Memberikan kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta penetapan ketua Pengadilan negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukup dengan mengajukan permohonan kepada kepala Kantor Lelang Negara Setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka Ekekusi Hak Tanggungan tersebut.”⁴⁹

Lebih lanjut Sudargo Gautama memberikan komentar mengenai parate Eksekusi Hak Tanggungan bahwa :

“Ketentuan pasal 20 ayat 1 masih kurang jelas, apakah langsung si pemegang Hak Tanggungan dapat minta kantor lelang setempat melakukan lelang ini, atau harus melalui ketua Pengadilan Negeri, yang perlu memanggil, menegur dan memberi tenggang waktu memenuhi kewajibannya membayar, lalu menetapkan sitaan Eksekutorial, dan kemudian baru dibawa ke kantor lelang, bilamana tidak ada bantahan yang masuk”⁵⁰

Sebenarnya Penjualan Obyek Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri yang dimiliki oleh pemegang Hak Tangggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

⁴⁸ J. Satrio, *Op. Cit* Hal. 233

⁴⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.* Hal 120

⁵⁰ Sudargo Gautama, *Op. Cit* Hal. 110

umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bukanlah merupakan tindakan Eksekusi, Demikian juga apabila pemegang hak tanggungan dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan cara demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan juga bukan merupakan tindakan Eksekusi.⁵¹

Lebih lanjut dikemukakan oleh Sudargo Gautama bahwa Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan (*bevoorrecht, privilege*) yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama⁵²

Perbedaan penafsiran ini juga memberikan istilah yang berbeda, ada yang menyebut Hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 merupakan eksekusi yang disederhanakan⁵³

Dalam Praktek, kemudahan ini tidak bisa diperoleh Karena kantor lelang tidak bersedia melakukan penjualan jika tidak diperintah oleh ketua pengadilan negeri. Hal ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 januari 1986 dalam perkara 3210/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada pasal 224 HIR atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan.

Cara pelaksanaan Eksekusi dengan parate Eksekusi sebetulnya merupakan cara eksekusi yang paling sederhana . Namun mengingat pasal-

⁵¹ Liputan Lepas : *Tanah Sebagai Jaminan Kredit, sulitnya Mengeksekusi* Newsletter No. 31/ VIII/ Desember, 1997, Hal. 32

⁵² Sudargo Gautama, *OP. Cit.* Hal 12

⁵³ Ari Purwadi, *Implikasi Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank*, NewsLetter No. 29/ VIII/Juni/ 1997 Hal. 9

pasal yang berhubungan dengan Eksekusi Hak Tanggungan tidak saling mendukung sehingga menimbulkan permasalahan dalam praktek .

Sebenarnya Prosedur paling cepat dalam penyelesaian Kredit macet adalah Kreditur langsung memiliki barang jaminan tanpa harus menjualnya kepada pihak lain. Tapi, hal ini secara jelas dilarang dalam Undang-undang, yaitu dalam pasal 12 UUHT, bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Pengertian title Eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat Negara, Sedangkan yang dapat mempunyai kekuatan Eksekutorial adalah Grosse Keputusan Hakim, Grosse akta Hipotik dan Grosse Akta pengakuan Hutang yang dibuat oleh seorang Notaris. Jadi pada dasarnya, yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu.⁵⁴

Grosse adalah salinan dari suatu minut yang diatasnya diberi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Pelaksanaan isi surat-surat seperti tersebut diatas, dilakukan dengan minta bantuan dan karenanya dengan seizin Ketua Pengadilan (Pasal 225 HIR),

⁵⁴ J. Satrio, *Op. Cit.* Hal 43

Termasuk kalau dasarnya adalah Grosse Akta, Semuanya dilakukan dengan Perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan⁵⁵

Dalam kaitannya dengan Hak jaminan atas Tanah dengan Hak Tanggungan, Pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini memuat Irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa peraturan pelaksana dari UUHT belum ada sehingga dalam pelaksanaannya khususnya tentang eksekusi masih mengacu pada ketentuan pelaksanaan eksekusi Hypoteek Hal ini secara tegas diatur dalam pasal 26 UUHT Bahwa :

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14, peraturan mengenai Hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi hak Tanggungan”.

Ketentuan mengenai Eksekusi Hipoteek berdasarkan titel Eksekutorial diatur dalam pasal 224 HIR/258 Rbg, yaitu :

"Surat asli daripada surat Hipotek dan surat hutang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan dikepalanya memakai perkataan “Atas Nama Undang-Undang” berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau

⁵⁵ *Loc. Cit* Hal 44

memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan dalam pasal-pasal diatas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian diluar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat 2 dan yang berikutnya dituruti" ⁵⁶

Apabila Debitur Cidera Janji, maka berdasarkan titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, Kreditur dapat mengeksekusi Hak Tanggungan Obyek Hak Tanggungan atas perintah ketua Pengadilan Negeri.

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg, Untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap , maka diperlukan titel Eksekutorial sehingga sertifikat hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", selain itu sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai Grosse Akta Hypoteek sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan Eksekusi Hipotek yang diatur dalam pasal 224 HIR atau pasal 258 Rbg (pasal 14 dan pasal 26 UUHT). Dengan demikian Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan Sebagai dasar pelaksanaannya.

⁵⁶ Pasal 224 HIR

3. Penjualan sukarela dibawah Tangan

Sementara itu jika mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, mengatur adanya kemungkinan dilakukan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan jika diperkirakan dalam penjualan dimuka umum (pelelangan) tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Dengan penjualan di bawah tangan, dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan dua syarat sebagai berikut :

Pertama, Jika dengan penjualan dibawah tangan ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak

Kedua, Hanya dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak Tanggungan.

Penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan pemegang hak Tanggungan kepada-pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam sekurang-kurangnya dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada keberatan dari pihak lain. Hal ini diatur dalam pasal 20 ayat (3) UUHT.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis Empiris. Yang dipergunakan untuk menganalisa pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 / 1996 yang dikaitkan dengan Realitas yang ada dalam masyarakat. Pendekatan ini dimaksudkan untuk mendapatkan penjelasan atas masalah yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh, dalam hubungannya dengan aspek-aspek hukum, serta mencoba menjelajahi Realitas Empiris yang menyangkut pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 / 1996.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian ini adalah deskriptif analisis. Dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan parate Eksekusi Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

C. Teknik Penelitian

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama.⁵⁷ Sedangkan menurut Soerjono Soekanto Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik sama⁵⁸

Dalam penelitian ini, populasi yang diteliti adalah pihak yang terkait dalam pelaksanaan parate Eksekusi Hak Tanggungan yaitu : Pihak Bank, pihak Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) serta Pengadilan Negeri.

2. Teknik Pengambilan Sampel

Dalam penelitian ini pengambilan sampel menggunakan teknik Non Random Sampling. Jenis yang digunakan adalah Metode Purposive sampling yaitu penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subyek berdasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya. Untuk menentukan sampel berdasarkan tujuan tertentu haruslah dipenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Harus didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama populasi

⁵⁷ Bambang Sunggono, SH,MS *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, 1998 Jakarta, Hal. 121.

⁵⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia Press, 1986 Hal. 172

- b. Subyek yang diambil sebagai sampel harus benar-benar merupakan subyek yang paling banyak mengandung cirri-ciri yang terdapat dalam populasi
- c. Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti dalam studi pendahuluan.⁶¹

Pertimbangan penulis memilih sampel adalah bank swasta dan bank pemerintah yang :

- a. Memiliki aset besar
- b. Sehat
- c. Sudah dikenal oleh masyarakat luas

Dalam penelitian ini diambil sampel dua bank yaitu satu bank pemerintah dan satu bank swasta. Dalam hal ini PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Pandanaran semarang dan PT. Bank Muamalat Indonesia,Tbk cabang Semarang

3. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang berhubungan erat dengan penelitian, dalam hal ini adalah pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan Parate Eksekusi, yaitu :

- a. Pejabat Bank
- b. Pejabat Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara
- c. Hakim Pengadilan Negeri Semarang

⁶¹ Prof .Ronny Hanitjo Soemitro,SH, *Metode Penelitian hukum dan jurimetri*, 1988, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal.51

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data mengandung makna upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data tertentu. Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini berpedoman pada jenis datanya. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan maupun studi lapangan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi :

1. Studi Kepustakaan

Alat pengumpul data yang digunakan dalam studi kepustakaan adalah kajian dokumentair, yang meliputi :

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 2) HIR/RBG
- 3) Peraturan Perundang-undangan dibidang pertanahan
 - a) UU No. 5 / 1960 Tentang Peraturan Dasar pokok- Pokok Agraria
 - b) UU No. 4 / 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
- 4) Berbagai Peraturan yang bersangkutan paut dengan Eksekusi lelang

b. Bahan Hukum Sekunder, terdiri atas :

- 1) Kepustakaan yang berkaitan dengan hukum jaminan.
- 2) Kepustakaan yang berkaitan dengan hukum acara perdata
- 3) Kepustakaan yang berkaitan dengan hukum Eksekusi Lelang

2. Penelitian Lapangan

Didalam Penelitian lapangan, alat pengumpul data yang digunakan adalah wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Pengajuan pertanyaan secara terstruktur, kemudian beberapa butir pertanyaan di perdalam untuk memperoleh keterangan dan penjelasan lebih lanjut. Dengan demikian diharapkan akan diperoleh keterangan yang jelas dan lengkap.

Wawancara dilakukan terhadap subyek penelitian yaitu wawancara dengan pejabat Bank selaku Kreditur, pejabat dari Kantor pelayanan piutang dan Lelang Negara dan Ketua pengadilan Negeri Semarang untuk memperoleh keterangan mengenai pelaksanaan parate Eksekusi berdasarkan UU No. 4 / 1996.

E. Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan mengenai pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 / 1996.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

1. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang

Penyaluran kredit/pembiayaan melalui perbankan seringkali menghadapi masalah dalam pengembalian kredit. Menghadapi hal demikian, Bank sebagai penyalur dana sudah mengambil langkah antisipasi yaitu dengan pengikatan kredit dengan jaminan. Salah satunya dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Hasil penelitian penulis pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk cabang Semarang menunjukkan bahwa PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk melakukan perjanjian pembiayaan dengan pengikatan jaminan Hak Tanggungan. Jaminan Hak Tanggungan disukai dengan alasan :

- a. Tanah dan bangunan merupakan jaminan yang mempunyai nilai Ekonomis yang tinggi.
- b. Hukum yang mengatur tentang Hak Tanggungan telah diatur secara khusus yaitu dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996⁶²

Dalam perjanjian Pembiayaan antara PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang dan nasabahnya memuat klausul bahwa

⁶² Wawancara pribadi, Bapak Bacharudin, PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Semarang Tanggal 23 Juni 2003

Perjanjian Pembiayaan tersebut dijamin dengan Hak Tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 6 perjanjian pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Dengan adanya jaminan ini Bank sebagai kreditur dapat menjual lelang obyek hak tanggungan jika sewaktu-waktu debitur *wanprestasi*.

Bentuk-bentuk *Wanprestasi* (Ingkar janji) dari pihak debitur meliputi:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tapi tidak sebagaimana mestinya
- c. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Jika Debitur Wanprestasi, pihak bank tidak langsung melakukan Eksekusi akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasif terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit macet secara damai tanpa melalui lelang eksekusi. Dalam hal ini, PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk melakukan pendekatan persuasive berupa langkah-langkah penyelesaian kredit macet dengan cara penurunan imbalan/bagi hasil, pengurangan tunggakan imbalan/bagi hasil, pengurangan tunggakan pokok pembiayaan, perpanjangan waktu pembiayaan, penambahan fasilitas pembiayaan, pengambilan aset debitur sesuai ketentuan yang berlaku atau konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan debitur.⁶³

Menurut Bacharuddin, dalam hal debitur wanprestasi terlebih dahulu Bank melakukan tindakan peneguran kepada debitur. Peneguran ini dilakukan dengan surat teguran tertulis yang dikirim kepada debitur. Surat

⁶³ *Ibid*

teguran diberikan jika jangka waktu pengembalian kredit telah jatuh tempo dan debitur tidak dapat melunasi pinjamannya. Jika surat teguran pertama ini tidak direspon oleh Debitur, maka 7-10 hari kemudian setelah dikirimkannya surat teguran pertama dilanjutkan dengan surat teguran kedua. Jika surat teguran ini juga tidak direspon, dilanjutkan dengan surat teguran ketiga⁶⁴

Jika langkah-langkah ini telah dilakukan dan tidak memperoleh penyelesaian kredit sebagaimana yang diharapkan, maka Bank menegur kreditur dengan meminta bantuan kepada Pengadilan negeri. Teguran demikian disebut *Somasi*, jika hal ini juga tidak direspon oleh debitur/pemberi Hak Tanggungan, maka dilakukan lelang Eksekusi melalui Kantor pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

Adapun prosedur pelaksanaan Eksekusi pada Pengadilan Negeri adalah :

- a. Permohonan Eksekusi oleh Pihak Kreditur/Pemegang Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
- b. Ketua Pengadilan setelah menerima permohonan melakukan peringatan (*Aanmaning*) kepada Debitur/Pemberi Hak Tanggungan.
- c. Peringatan (*Aanmaning*) diberikan dalam jangka waktu 8 (Delapan) hari.
- d. Peringatan (*Aanmaning*) diberikan dalam sidang insidentil dengan berita acara
- e. Permohonan Sita Eksekusi.

⁶⁴ *Ibid*

- f. kegiatan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
- g. Pengosongan obyek Hak Tanggungan.

Hal ini berbeda jika pelaksanaan Eksekusi dilakukan melalui gugatan pada Pengadilan Negeri. Syarat-syarat lelang Eksekusi Pengadilan Negeri melalui KP2LN, adalah :

- a. Salinan/fotocopy Putusan/penetapan Pengadilan.
- b. Salinan/fotocopy Penetapan Aanmaning/teguran dari Ketua Pengadilan Negeri.
- c. Salinan/fotocopy Penetapan sita oleh ketua Pengadilan Negeri.
- d. Salinan/fotocopy Berita Acara Sita.
- e. Salinan/fotocopy Perincian Hutang/Jumlah yang harus dipenuhi.
- f. Salinan/fotocopy Pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi.
- g. Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya.

Dalam pelaksanaannya, PT. Bank Muamalat tidak perlu lagi mengajukan gugatan kepada Debiturnya melalui Pengadilan Negeri. Cukup meminta penetapan/fiat Ketua Pengadilan untuk mengeksekusi jaminan hak tanggungan.

Dalam hal ini sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta

sepanjang mengenai hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 20 huruf b Jo. Pasal 14 UU No 4 Tahun 1996. Dalam Penjelasan Pasal 14 UU No. 4 tahun 1996 menyatakan bahwa

“Irah-irah yang tercantum pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap dieksekusi seperti halnya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate Eksekusi sesuai dengan peraturan hukum acara”

Dalam penjelasan Pasal 14 tersebut, sertifikat Hak tanggungan dikaitkan dengan lembaga Parate Eksekusi. Hal ini membingungkan karena secara doctrinal, pelaksanaan parate Eksekusi tidak membutuhkan fiat/penetapan Pengadilan. Dalam Hal ini PT. BMI menempuh jalan eksekusi dengan penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri untuk selanjutnya melelang obyek hak tanggungan pada Kantor Pelayanan dan Piutang Negara.

Dalam UU No. 4 tahun 1996 sesungguhnya terdapat hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri pada pemegang hak tanggungan pertama jika debitur wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Menurut Bacharuddin, ketentuan Pasal 6 ini sulit untuk dilaksanakan dengan alasan pelaksanaan Eksekusi tanpa melibatkan pengadilan akan memberikan kesulitan dalam hal pengosongan obyek eksekusi.⁶⁵

⁶⁵ Wawancara Pribadi, bapak Bacharuddin, PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk tanggal 25 Juni 2003

Jika mengacu pada Petunjuk teknis pelaksanaan lelang Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, tidak mensyaratkan adanya fiat ketua Pengadilan Negeri. Hal ini secara jelas dimuat dalam Keputusan Direktorat Jendral Piutang dan lelang Negara nomor 35/PL/2002 bahwa syarat-syarat Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, adalah:

- a. Salinan/Fotocopy Perjanjian Kredit.
- b. Salinan/Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- c. Salinan/Fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan ataupun pernyataan dari pihak Kreditur.
- d. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
- e. Asli/Fotocopy bukti kepemilikan hak.⁶⁶

Jika melihat Persyaratan lelang berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tersut, tidak ada ketentuan mengenai fiat/penetapan Ketua Pengadilan Negeri, akan tetapi dalam persyaratan tersebut mencantumkan adanya salinan /fotocopy sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” . Jika demikian, pelaksanaan eksekusi Pasal 6 maupun Pasal 14 UU No. 4 tahun 1996 sama-sama memerlukan sertifikat Hak Tanggungan dalam pelaksanaan eksekusinya. Satu hal yang perlu mendapat perhatian bahwa dalam keputusan Direktorat jendral piutang dan Lelang Negara Nomor

⁶⁶ Pasal 3 angka 8 Keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

35/PL/2002 tersebut tidak mengatur mengenai syarat lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 14 UU No. 4 tahun 1996.

Menurut Dony Indarto, bagian lelang Kantor pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Semarang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UU No. 4/1996 sesungguhnya tidak memerlukan fiat pengadilan akan tetapi, ketentuan mengenai fiat/penetapan ketua Pengadilan masih sering dipersoalkan baik oleh bank selaku kreditur/pemegang Hak Tanggungan maupun Pengadilan Negeri.⁶⁷

Sampai saat ini di Kota Semarang belum ada yang menggunakan ketentuan Parate Eksekusi Pasal 6 UUHT, Umumnya kreditur/ pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang masih mencoba menjajaki kemungkinan dilakukannya Pasal 6 UUHT dengan meminimalisir kemungkinan resiko yang ditimbulkan misalnya kemungkinan adanya gugatan dari pihak terlelang/pihak ketiga. Kreditur/pemegang Hak Tanggungan khawatir lelang eksekusi tanpa fiat pengadilan akan menimbulkan kesulitan dalam penjualan lelang sebab pembeli lelang tidak akan tertarik untuk membeli lelang Hak Tanggungan jika tidak ada jaminan mengenai pengosongan obyek hak tanggungan yang bersangkutan.⁶⁸

⁶⁷ Wawancara Bapak Dony Indarto, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) tanggal 25 juni 2003

⁶⁸ Wawancara Pribadi, bapak Dony Indarto, kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang Tanggal 25 Juni 2003

Lebih lanjut dikatakan oleh bacharudin, sesungguhnya Undang-Undang Hak Tanggungan sudah memberikan langkah eksekusi yang mudah dan pasti pada pemegang hak tanggungan pertama untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara cepat, namun teknis pelaksanaan dari eksekusi itu sendiri masih belum memadai. Hal ini disebabkan peraturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan sampai saat ini belum ada.⁶⁹

Jika melihat ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

”Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Hak ini merupakan hak yang diberikan kepada seseorang untuk melalui jalan hukum untuk mewujudkan keinginan sesuai peraturan perundangan yang berlaku, guna mengubah hak-hak, kewajiban-kewajiban, pertanggungjawaban sendiri maupun orang lain. Hak merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum. Sebagai contoh dari hak seperti ini adalah hak untuk membuat surat wasiat, hak mengalihkan hak milik, hak untuk menjual yang terkandung dalam Hypotheek, Hak untuk melakukan eksekusi putusan pengadilan⁷⁰

Hak ini merupakan kekuasaan yang diberikan kepada seseorang untuk melalui prosedural hukum mewujudkan keinginan sesuai peraturan

⁶⁹ Wawancara Pribadi, Bapak Bacharuddin, PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk Tanggal 23Juni 2003

⁷⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*. 1986, Alumni, Bandung, Hal. 94

perundang-undangan yang berlaku. Hak untuk melakukan eksekusi ini merupakan hak yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama yang merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hokum/Undang-undang. Kekuasaan yang ada pada pemegang hak tanggungan pertama adalah kemampuan seseorang untuk melaksanakan kehendaknya pada orang lain. Kekuasaan yang ada pada pemegang Hak Tanggungan ini tidak saja diatur dalam Akta pemberian Hak Tanggungan sebagaimana penjabaran janji dalam Pasal 11 ayat (2) e UU NO. 4 Tahun 1996 akan tetapi merupakan kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang yaitu Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta hak-hak yang berkaitan dengan tanah.

Adapun ciri-ciri yang melekat pada hak, menurut hukum adalah :

- a. Hak itu melekat kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik/subyek dari hak itu.
- b. Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara Hak dan kewajiban ada hubungan korelatif.
- c. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (*Commision*) atau tidak melakukan (*Omission*) sesuatu perbuatan. Ini bisa disebut isi dari hukum.
- d. *Commission/Ommission* itu menyangkut sesuatu yang bisa disebut sebagai obyek dari hak.

- e. Setiap hak menurut Hukum mempunyai titel, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada pemiliknya.⁷¹

Baik dalam Akta pemberian Hak Tanggungan ini maupun perjanjian kredit/perjanjian pembiayaan mengatur mengenai hak dan kewajiban dari Kreditur/pemegang Hak Tanggungan dan Debitur/ pemberi Hak Tanggungan. Masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang wajib ditaati. Kreditur mempunyai hak untuk memperoleh pelunasan piutangnya sedangkan Debitur mempunyai kewajiban untuk membayar hutangnya. Antara hak dan kewajiban mempunyai hubungan yang amat erat. Hak senantiasa mencerminkan kewajiban, sebaliknya kewajiban juga mencerminkan hak. Kreditur memiliki hak tagih kepada Debitur, sedangkan Debitur mempunyai kewajiban untuk membayar hutang pada Kreditur. Hubungan yang menimbulkan hak dan kewajiban ini disebut *Vinculum Juris*⁷²

Mengenai hak menjual obyek Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri, serupa dengan ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata yang menyatakan bahwa :

“Namun diperkenankanlah kepada siberpiutang hipotik pertama pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika utang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan utang pokok, maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam pasal 1211”.

⁷¹ Satjipto Rahardjo, *Op.Cit.* Hal. 95

⁷² Achmad Ali. *Mengembara Di Belantara Hukum*, 1990, Lembaga Penerbitan Universitas Hasanuddin, Makassar, Hal. 85

Jika mengacu pada ketentuan pasal-pasal dalam UU No. 4 Tahun 1996, khususnya yang mengatur mengenai ketentuan eksekusi Hak Tanggungan, ada beberapa ketentuan yang perlu mendapat perhatian, yaitu :

a. Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e

Hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri ditarik oleh Pasal 26 UU No. 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai Eksekusi Hypotheek yang apa pada mulai berlakunya undang-undang ini berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan”

Kewenangan menjual obyek hak tanggungan dikaitkan dengan Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996, sementara ketentuan Pasal 14 tersebut berdasarkan Pasal 26 di atas mengacu pada ketentuan hypotheek. Ketentuan mengenai Eksekusi Hypotheek berdasarkan titel Eksekutorial diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg, yaitu :

“Surat asli daripada surat Hipotek dan surat hutang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan dikepalanya memakai perkataan “Atas Nama Undang-Undang“ berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan dalam Pasal-pasal diatas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian diluar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada Pasal 195 ayat 2 dan yang berikutnya dituruti”

Eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg merupakan eksekusi Grosse Akta dan Akta pengakuan hutang. Eksekusi ini merupakan eksekusi pengecualian dari Eksekusi Putusan Hakim/pengadilan. Eksekusi ini merupakan eksekusi yang dijalankan oleh pengadilan yang merupakan isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Jadi, merupakan penyimpangan dan pengecualian terhadap putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal ini terjadi karena grosse Akta dipersamakan dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini terdapat nilai kekuatan Eksekutorial⁷³

Dalam hal eksekusi Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta sepanjang mengenai Hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 20 huruf b Jo. Pasal 14 UU No 4 Tahun 1996.

b. Pasal 26 serta penjelasan umum angka 9 UU No. 4 tahun 1996

Hanya ditujukan pada ketentuan pasal 14 UU No. 4 tahun 1996 dimana eksekusi dilakukan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai pengganti Grosse akta Hypotheek sepanjang mengenai pembebanan hak atas tanah. Jika demikian tetap memerlukan fiat ketua pengadilan. Pasal 26 tidak menyebutkan/

⁷³ Victor, Cormentya, *Grosse Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, 1993, Rineka Cipta, Jakarta, Hal 120

menyinggung tentang Pasal 6 yang disinggung hanya ketentuan Pasal 14.

Dalam hal ini terdapat dua kemungkinan, yaitu kemungkinan terjadi kerancuan pengertian atas parate eksekusi hak tanggungan dalam Pasal 6 dan pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996. Ketentuan Pasal 6 merupakan parate eksekusi secara doktrinal, sedangkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) bukan merupakan parate eksekusi sebab menurut doktrin, parate eksekusi tidak berhubungan dengan acara pengadilan. Namun, Penjelasan umum angka 9 UU No. 4 Tahun 1996 menegaskan bahwa :

“Salah satu Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus mengenai ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga **Parate Executie** sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen acara hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling Van Het Rechtwezen Buiten Java en Madura*)

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan Irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti Grosse Acte Hypotheek, yang untuk Eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas”

Dalam hal ini Parate Eksekusi dihubungkan dengan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBG yang berarti menggunakan acara Pengadilan. Jika demikian, Parate eksekusi menurut UU NO. 4 Tahun 1996 adalah parate eksekusi yang memerlukan fiat ketua Pengadilan.

Kesulitan dalam eksekusi ini timbul akibat belum adanya peraturan pelaksana dari Eksekusi Hak Tanggungan. Meskipun telah diatur dalam ketentuan peralihan UU NO. 4 Tahun 1996 yaitu dalam Pasal 24 - Pasal 26 UU NO. 4 Tahun 1996. Ketentuan peralihan ini mempunyai fungsi penting yaitu mengisi kekosongan dalam hukum (*Rechtvacuum*) dengan menghubungkan waktu yang lampau dengan sekarang⁷⁴

Kemungkinan lain Pasal 6 menunggu adanya peraturan pelaksana dari Pasal 6 UU NO. 4 Tahun 1996 sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan Pasal 26 menyatakan bahwa :

“Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang undangan yang belum ada adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan”

Tidak adanya peraturan pelaksana dari Undang-undang kadang-kadang diatasi dengan jalan mengeluarkan peraturan pelaksana yang derajatnya lebih rendah dari apa yang diatur dalam undang-undang. Mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, khususnya mengenai Eksekusi Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, BUPLN (Sekarang DJPLN) pada tahun 1998 telah mengeluarkan surat edaran Kepala BUPLN No. SE 21/PN/1998 tanggal 13 Juli 1998 tentang petunjuk pelaksanaan Pasal 6. Dalam surat

⁷⁴ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, 1988, Liberty, Yogyakarta, Hal. 66

edaran tersebut memandang lelang Hak Tanggungan merupakan lelang sukarela, sehingga masih memerlukan persetujuan dan harga limit lelang dari pemberi hak tanggungan. Dalam pelaksanaan sangat sulit mendapat persetujuan lelang dari debitur.

PT. Bank Muamalat Tbk selaku bank swasta Nasional juga mendapat surat pemberitahuan dari BUPLN (sekarang DJPLN) kantor wilayah V Semarang sebagaimana ternyata dalam surat edaran Kepala BUPLN nomor S-1977/WPN.05/KL.01/1998. Petikan dari surat Edaran tersebut adalah :

“Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan (HT) atas kekuasaan sendiri, apabila pemberi Hak Tanggungan/Debitur cidera janji (Wanprestasi), penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan secara lelang dan tidak memerlukan fiat Eksekusi Pengadilan Negeri (PN). Ketentuan ini lebih maju dari cara penjualan jaminan dalam rangka hipotik karena kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam rangka hipotik karena kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak oleh Undang-undang untuk menjual barang jaminan secara lelang. Karena undang-undang sudah memberikan hak, maka pelaksanaannya tidak memerlukan bantuan Pengadilan Negeri. Penjualan tersebut secara paksa tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh para pihak

Lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah tergolong pada lelang sukarela. Karena itu hak kreditur untuk menjual sendiri secara lelang tanpa melalui pengadilan Negeri sudah tidak diragukan lagi”.

Dalam petunjuk pelaksanaan Pasal 6 tersebut secara tegas menyatakan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan/Debitur cidera janji (Wanprestasi), penjualan obyek Hak Tanggungan melalui lelang tidak memerlukan fiat Eksekusi Pengadilan Negeri (PN) karena lelang hak tanggungan merupakan lelang sukarela. Namun, ternyata dalam praktek

sulit untuk diterapkan karena sulit untuk mendapatkan persetujuan dari debitur, sehingga dengan melihat kenyataan yang ada, Surat edaran tersebut di cabut berdasarkan Surat Edaran Kepala BUPLN Nomor 19/PN/2000 tanggal 23 Agustus 2000. Selanjutnya Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan mengacu pada UU No. 4 /1996. Dengan demikian, Lelang berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 dalam pandangan BUPLN adalah Lelang Eksekusi.

Dengan dicabutnya peraturan pelaksana Pasal 6 tersebut, juga mengakibatkan perubahan pada pelaksana lelang Hak Tanggungan. Sejak berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 pada 9 April 1996 sampai 13 juli 1998, Hak Tanggungan dalam pandangan BUPLN adalah Lelang Eksekusi. Dengan demikian, Balai lelang tidak dapat melelang Hak Tanggungan. Dalam kurun waktu 13 Juli 1998 – 23 Agustus 2000 setelah keluarnya surat edaran Kepala BUPLN No. SE 21/PN/1998 tanggal 13 Juli 1998 tentang petunjuk pelaksanaan Pasal 6, Balai Lelang (Pemerintah maupun swasta) dapat melelang obyek Hak tanggungan. Namun sejak keluarnya surat edaran Kepala BUPLN Nomor 19/PN/2000 tanggal 23 Agustus 2000 yang mencabut Surat Edaran tersebut diatas, Balai lelang tidak dapat lagi melelang obyek Hak Tanggungan.

Mengenai kegiatan-kegiatan yang dapat dilakukan oleh balai lelang ini dapat dilihat dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 306/KMK.01/2002 tentang Balai Lelang. Dalam Pasal 7 disebutkan bahwa kegiatan usaha balai lelang adalah Lelang sukarela, Lelang asset BUMN/D

berbentuk perseroan dan lelang asset milik bank dalam likuidasi berdasarkan PP Nomor 68/1997. Dalam hal ini Hak Tanggungan Tidak dapat dilelang melalui Balai Lelang, sebab lelang Hak tanggungan termasuk lelang Eksekusi.

Peraturan secara khusus mengenai eksekusi Hak Tanggungan sampai saat ini belum ada. Padahal Jika melihat kehadiran Undang-undang Hak Tanggungan sudah menginjak usia tujuh tahun. Waktu yang cukup lama untuk menanti peraturan pelaksana. Meskipun harus diakui proses pembuatan suatu produk perundang-undangan memang tidak semudah yang dibayangkan.

2. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Pandanaran Semarang

Penggolongan kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dilakukan berdasarkan beberapa kategori, yaitu :

- a. Lancar (*pass*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
 - 1) Pembayaran angsuran pokok dan / atau bunga tepat ; dan
 - 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif ; atau
 - 3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)
- b. Dalam perhatian khusus (*special mention*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari ; atau

- 2) Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
 - 3) Mutasi rekening relatif rendah ; atau
 - 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan;
atau
 - 5) Didukung oleh pinjaman baru
- c. Kurang Lancar (*substandard*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
 - 2) Sering terjadi cerukan ; atau
 - 3) Frekuensi rekening relatif rendah ; atau
 - 4) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari ; atau
 - 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur ; atau
 - 6) Dokumentasi pinjaman yang lemah
- d. Diragukan (*doubtful*), yaitu apabila memenuhi kriteria :
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari ; atau
 - 2) Terdapat cerukan yang bersifat permanen ; atau
 - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari ;
atau
 - 4) Terjadi kapitalisasi bunga ; atau
 - 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

e. Kredit macet, yaitu apabila memenuhi kriteria :

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari ; atau
- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru ; atau
- 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Menurut Noor Ria Safita, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia menyatakan bahwa penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia lebih banyak dilakukan secara persuasif⁷⁵ Dalam hal ini PT. BRI (Persero) cabang Pandanaran melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Penjadwalan Kembali Hutang (*Rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), yaitu perubahan sebagian/seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
- c. Penataan Kembali (*Resctructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank dan/atau konversi seluruh/ sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan/atau konversi seluruh/ sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam

⁷⁵ Wawancara Pribadi, Noor Ria Safita, Accoun Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)
Tanggal 9 Juli 2003

perusahaan yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/ atau persyaratan kembali.

Hasil penelitian penulis pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pandanaran Semarang, bahwa dalam hal terjadi kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan, Umumnya penyelesaian kredit macetnya diselesaikan melalui Panitia Urusan Piutang Negara. Hal ini didasarkan bahwa piutang pada Bank Pemerintah merupakan piutang Negara sehingga penyelesaiannya dilakukan berdasarkan UU No. 49 Prp. 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara

Pengertian piutang negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 UU No. 49 Prp Tahun 1960 ialah hutang kepada negara yaitu jumlah yang dibayar kepada Negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) merupakan Perseroan yang dimiliki Negara/ Pemerintah sehingga Piutangnya merupakan Piutang Negara.

Penyelesaian kredit macet melalui Panitia pengurusan Piutang Negara didasarkan pada dua pertimbangan, yaitu:

1. Untuk menyelamatkan kekayaan Negara perlu diurus dengan segera dan cepat
2. Hukum acara Perdata yang berlaku tidak memungkinkan Pengadilan untuk mengurus piutang Negara dengan Cepat.

Dalam Perkembangannya, terdapat Undang-undang yang secara khusus mengatur mengenai jaminan Hak Tanggungan yaitu UU No. 4 tahun 1996. Kredit bank pemerintah umumnya dijamin dengan tanah/bangunan yang berarti pengikatannya dilakukan dengan hak tanggungan. Sehingga dalam penyelesaian kredit tersebut juga harus mengacu pada ketentuan eksekusi Hak Tanggungan. Akan tetapi dalam praktek umumnya masih dijumpai adanya penyelesaian kredit bank pemerintah melalui Panitia urusan piutang Negara. Hal ini bisa dimaklumi karena berdasarkan Pasal 12 ayat (1) UU No. 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara menyatakan bahwa :

“Instansi-instansi pemerintah dan badan-badan Negara yang dimaksudkan dalam pasal 8 Peraturan ini diwajibkan menyerahkan piutang-piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung hutangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada panitia Urusan Piutang Negara”.

Dalam hal ini dapat dilihat bahwa Undang-undang secara tegas menyatakan bahwa pengurusan piutang Negara diserahkan kepada panitia Urusan Piutang Negara . Pada saat dikeluarkannya Undang-undang ini Pengaturan tentang lembaga hak jaminan atas tanah khususnya hak tanggungan belum ada. Dengan demikian, sebelum berlakunya UUHT, penyelesaian Kredit macet untuk bank pemerintah mengacu pada ketentuan dalam UU No. 49 Prp. Tahun 1960 . Akan tetapi setelah berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan masalah penyelesaian kredit macet bank pemerintah ini menimbulkan permasalahan apakah

diselesaikan berdasarkan UU No. 49 Prp Tahun 1960 atau berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996.

Adanya permasalahan dalam penyelesaian kredit macet bank pemerintah ini dapat dilihat dalam kasus penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Kuala Kapuas Kalimantan Tengah. Penyelesaian Kredit macet bank tersebut dilakukan berdasarkan UU No. 49/ 1960. Akan tetapi ketika dalam proses penyelesaian kredit melalui Panitia Urusan Piutang Negara, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Kuala Kapuas mendapat gugatan dari Debiturnya. Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas memutus Bahwa PT. BRI melakukan perbuatan melawan hukum. Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya memutuskan bahwa tindakan PT. Bank Rakyat Indonesia sudah tepat dalam menyelesaikan kredit macet berdasarkan UU No. 49 Prp. Tahun 1960. Terhadap keputusan tersebut Debitur mengajukan Kasasi pada Mahkamah Agung. Mahkamah agung dalam Putusannya nomor 1748/K/Pdt/1999 tanggal 28-2-2001 yang memutus perkara tersebut memutuskan bahwa Penyelesaian Kredit Macet yang ada pada Bank Tersebut harus mengacu pada ketentuan Undang-Undang No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 6 UU NO. 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaannya melalui pelelangan Umum.

Pelunasan Kredit tersebut dijamin dengan Hak Tanggungan yang terdiri dari Akta Pemberian Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan sehingga dalam penyelesaian Hutang tersebut seharusnya diberlakukan Undang-undang No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan. Adanya Putusan pengadilan ini merupakan suatu hal yang perlu mendapat perhatian, utamanya kepada bank-bank pemerintah dalam penyelesaian kreditnya, khususnya kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Sesungguhnya dalam syarat-syarat ketentuan perjanjian pinjaman kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) telah mengatur mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, begitu pula dalam perjanjian pinjaman kredit. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, Bank tidak menjalankan ketentuan dalam UUHT. Hal ini didasarkan pada alasan sebagai berikut :

1. Kredit Bank Pemerintah merupakan Piutang Negara, sehingga dalam penyelesaian kredit macetnya mengacu kepada ketentuan dalam UU No. 49 Prp tahun 1960
2. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan, khususnya Parate Eksekusi hak Tanggungan masih tidak jelas, yaitu yang menyangkut perlu/ tidaknya fiat Ketua Pengadilan, sehingga bank khawatir untuk menggunakan ketentuan Parate Eksekusi dalam UUHT⁷⁶

⁷⁶ Wawancara Pribadi, Ibu Noor Ria Safita, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Pandanaran Semarang Tanggal 9 juli 2003

Lebih lanjut dikemukakan bahwa dalam Syarat-syarat umum perjanjian pinjaman dan Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)

Pasal 25 menyatakan bahwa :

1. Apabila hutang yang berupa jumlah pokok atau bunga, denda, provisi, biaya-biaya, baik bea bea maupun lainnya tidak di bayar pada waktunya. Jika dan sepanjang hutang itu telah dapat ditagih atau sudah ditagih, maka bank diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh sebab apapun untuk :
 - Menyuruh menjual di hadapan umum harta benda yang dibebani Hak Tanggungan, dan jika hak tanggungan itu hak tanggungan pertama atau menjadi hak tanggungan pertama, baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
 - Mengatur dan menentukan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat dari penjualan itu
 - Menerima uang hasil penjualan dan memberi tanda bukti pembayaran dan memperhitungkan dengan :
 - Hutang pokok, bunga, bunga tambahan, denda, provisi, biaya-biaya, bea maupun lainnya, termasuk pula pemberian menurut perhitungan prosentase atau pemberian lainnya untuk penerima kuasa dan untuk juru sita.
 - Meminta kekurangan pembayaran seketika dan sekaligus lunas jika hasil penjualan harta benda tidak mencukupi untuk membayar hutang ditambah bunga dan biaya-biaya.

- Mengembalikan kelebihan hasil penjualan harta benda yang dibebani Hak Tanggungan.

Apabila Penjualan dihentikan karena harga dari harta benda yang diikat menurut pendapat bank tidak mencukupi, maka biaya yang dikeluarkan menjadi beban pengambil kredit dan akan ditagih padanya. Sedangkan Bank berhak untuk mengulangi lelang dari penjualan itu pada hari yang lain.

2. Apabila bank hendak menggunakan hak menjual seperti tersebut pada ayat (1), maka harta benda yang dibebani hak tanggungan itu harus disediakan untuk dilihat pada hari yang ditentukan oleh bank kepada yang berminat, sedang pihak yang dahulu mempunyai hak atas harta benda yang dijaminkan itu setelah penjualan selesai, harus dengan segera mengosongkan dan menyerahkan kepada pemilik baru.

Namun, meskipun hal tersebut telah diatur, dalam pelaksanaannya umumnya masih mempergunakan ketentuan UU No. 49 Prp tahun 1960 disamping penjualan di bawah tangan; Padahal dalam penjelasan Pasal 4 UU No. 49 Prp Tahun 1960 menyatakan bahwa :

“Piutang negara pada tingkat pertama pada prinsipnya diselesaikan oleh instansi-instansi atau badan-badan yang bersangkutan. Apabila itu tidak mungkin lagi terutama disebabkan oleh karena ternyata penanggung hutang tidak ada kesediaan dan termasuk penanggung hutang yang “nakal” maka oleh instansi-instansi dan badan-badan yang bersangkutan penyelesaiannya diserahkan kepada panitia”

Hal yang sama juga diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 300/KMK.01/2002 Tanggal 13 Juni 2002 Tentang pengurusan Piutang Negara bahwa :

“(1) Piutang Negara pada tingkat pertama diselesaikan sendiri oleh instansi pemerintah, lembaga negara atau badan usaha yang modalnya sebagian/ seluruhnya dimiliki oleh negara atau dimiliki badan usaha milik Negara/ Badan usaha milik daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

(2) Dalam hal penyelesaian Piutang Negara tidak berhasil, Instansi Pemerintah, lembaga negara atau badan usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib menyerahkan pengurusan piutang negara kepada panitia cabang”

Menurut Pendapat penulis, ketentuan Pasal 2 ayat (1) diatas sudah secara tegas dan jelas memberikan kesempatan kepada bank pemerintah untuk menyelesaikan piutangnya berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini UU No. 4 tahun 1996 karena kredit dijamin dengan hak tanggungan Sehingga seharusnya kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan seharusnya dieksekusi berdasarkan UU no. 4 tahun 1996.

Menurut Bachtiar Sibarani, Pasal 12 UU No.49 Prp. Tahun 1960 memang mewajibkan instansi dan badan/BUMN untuk menyerahkan piutang macetnya ke PUPN. Akan tetapi sebelumnya penjelasan Pasal 4 telah menentukan bahwa Piutang negara pada tingkat pertama pada prinsipnya diselesaikan oleh instansi badan/BUMN yang bersangkutan. Apabila hal itu tidak mungkin lagi untuk dilakukan terutama karena debitur tidak bersedia atau termasuk debitur yang nakal, barulah

penyelesaiannya diserahkan kepada PUPN. Berdasarkan ketentuan Pasal 12 Jo. Penjelasan Pasal 4 UU No. 49 Prp. Tahun 1960, sebelum menyerahkan penyelesaian kredit macet kepada PUPN, maka bagi bank pemerintah terbuka kemungkinan untuk :

- Melaksanakan sendiri (Parate Eksekusi) hipotik pertama, Hak tanggungan pertama/gadai/ fidusia dengan melelang agunan melalui kantor pelayanan piutang dan Lelang Negara (KP2LN)
- Meminta Eksekusi sertifikat/Grosse Akta/Hipotik/Hak Tanggungan/ pengakuan hutang pada pengadilan Negeri.
- Mengajukan gugatan perdata kepada debitur yang kreditnya macet namun masih mengandung perselisihan/sengkerta mengenai jumlah hutang/mengenai pemilikan hak atas barang jaminan⁷⁷

Dengan opsi yang diberikan pada Bank-bank pemerintah ini seharusnya penyelesaian kredit macet yang dijamin Hak Tanggungan dilakukan terlebih dahulu berdasarkan UU NO. 4 Tahun 1996, jika penyelesaian dengan cara ini tidak berhasil, baru dilakukan penyerahan Penyelesaian piutang negara kepada PUPN. Jika demikian dalam hal ini berlaku asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* bahwa ketentuan yang khusus didahulukan dari ketentuan umum juga asas *Lex Posteriori Derogate Legi Priori* yaitu ketentuan yang baru didahulukan dari ketentuan yang lama. Dalam hal ini, debitur memperoleh kredit pada bank pemerintah dengan jaminan Hak Tanggungan sehingga yang diberlakukan eksekusi berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996.

⁷⁷ Bachtiar Sibarani, *Op Cit.* Hal 23

Mengenai Penyelesaian Kredit macet Bank pemerintah ini, menurut Dony Indarto, menyatakan bahwa penyelesaian kredit macet bank pemerintah dapat dilakukan berdasarkan UU No. 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah⁷⁸.

Menurut Dony Indarto, jika melihat pelaksanaannya eksekusinya, penyelesaian kredit macet berdasarkan UU No. 4 tahun 1996 lebih mudah dan lebih cepat jika dibandingkan dengan penyelesaian berdasarkan UU No. 49 Prp. Tahun 1960. Hal ini juga dapat dilihat dari persyaratan pelaksanaan Lelang Eksekusi hak tanggungan dengan lelang eksekusi PUPN.⁷⁹ Akan tetapi, meskipun demikian pada umumnya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh Bank-bank Pemerintah lebih banyak melakukan Parate Eksekusi PUPN. Adanya opsi penyelesaian kredit Macet Bank pemerintah ini menimbulkan kerancuan dalam praktek. Hal ini akan menimbulkan kebingungan kepada Kreditur untuk menggunakan kewenangannya melakukan parate eksekusi.

Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi berdasarkan UU No. 4/1996 dan UU No. 49 Prp. Tahun 1960 terdapat perbedaan. Perbedaan ini selain mengenai dasar hukum pelaksanaan parate Eksekusinya juga menyangkut Dokumen-dokumen yang disertakan dalam pelelangan Perbedaan dalam dokumen yang disertakan adalah sebagai Berikut :

⁷⁸ Wawancara Pribadi, Dony Indarto, Bagian Lelang Kantor pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Tanggal 25 Juni 2003

⁷⁹ *Ibid*

a. Lelang Eksekusi PUPN

- 1) Salinan/Fotocopy pernyataan bersama/Penetapan Jumlah piutang Negara.
- 2) Salinan/Fotocopy surat paksa.
- 3) Salinan/Fotocopy surat perintah penyitaan.
- 4) Salinan/Fotocopy Berita Acara Sita.
- 5) Salinan/Fotocopy Surat perintah penjualan barang sitaan.
- 6) Salinan/Fotocopy Perincian Hutang.
- 7) Salinan/Fotocopy Surat pemberitahuan Lelang kepada penanggung/penjamin hutang.
- 8) Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Khusus lelang harta kekayaan selain agunan, apabila bukti kepemilikan tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis dari kepala seksi piutang Negara bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya⁸⁰

b. Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996

- 1) Salinan/Fotocopy Perjanjian Kredit
- 2) Salinan/Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
- 3) Salinan/Fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan ataupun pernyataan dari pihak Kreditur

⁸⁰ Pasal 3 angka 5 Keputusan Direktur jendral Piutang dan lelang Negara Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

- 4) Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana
- 5) Asli/Fotocopy bukti kepemilikan hak.⁸¹

Disamping dokumen-dokumen tersebut diatas, terdapat ketentuan khusus mengenai lelang Tanah, bahwa kantor lelang tidak dapat melaksanakan lelang tanah atau tanah dan bangunan apabila tidak ada surat keterangan tanah atas tanah atau tanah dan bangunan dari kantor pertanahan setempat. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 9 ayat (1) Keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002. Surat keterangan tanah ini adalah untuk meyakinkan dan menjamin kepastian hukum bahwa tanah yang akan dilelang tersebut masih sesuai dengan data-data yang ada dalam sertifikat tanah dan untuk mengetahui adanya catatan-catatan terhadap tanah yang akan dilelang. Catatan dimaksud mengenai ada/tidaknya hak tanggungan yang melekat pada tanah tersebut atau ada/tidaknya sita yang diletakkan atas bidang tanah tersebut.

Jika melihat dokumen-dokumen yang disertakan dalam pelelangan nampak bahwa lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU NO. 4 Tahun 1996 lebih mudah karena dokumen-dokumen yang diperlukan sudah ada pada saat dilangsungkannya perjanjian kredit dan pembebanan Hak Tanggungan, kecuali mengenai surat pernyataan kreditur tentang tanggung jawab bila terjadi gugatan. Dengan demikian pada saat

⁸¹Ibid, Pasal 3 angka 8

terjadinya kredit macet pelaksanaan Eksekusinya dapat segera dilakukan dan prosesnya tidak memakan waktu yang lama.

Untuk Parate Eksekusi PUPN justru membutuhkan waktu yang lebih lama sebab setelah Kreditur mengajukan permohonan lelang obyek jaminan. PUPN akan menerbitkan surat penerimaan penngurusan piutang negara (SP3N), dan selanjutnya akan memanggil debitur untuk menyelesaikan piutang negara dimaksud. Pemanggilan dilakukan secara tertulis. Setelah itu antara PUPN dan debitur akan membuat pernyataan bersama tentang jumlah piutang Debitur. Surat pernyataan bersama adalah kesepakatan antara panitia cabang dengan penanggung hutang tentang jumlah hutang yang wajib dilunasi, cara penyelesaian dan sanksi-sanksi. Setelah itu dilakukan penetapan lelang.

Meskipun telah diatur bahwa Penyelesaian kredit macet Bank Pemerintah dilakukan berdasarkan UU N0. 49 Prp. Tahun 1960, akan tetapi ada juga bank pemerintah yang mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dalam menyelesaikan kredit macetnya.⁸² Dalam hal terjadi demikian Pengadilan tidak dapat menolak gugatan yang masuk tersebut. Dalam pasal 14 ayat (1) Undang-undang Nomor 14/1970 menyatakan bahwa Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak/ kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya. Peraturan

⁸² Wawancara Pribadi, Bapak Sutoyo,SH, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 02 Juli 2003

dalam hukum acara ini lahir dari asas hukum *Ius Curia Novit* atau hakim dianggap tahu hukum.

Mengenai Piutang Negara ini jika dikaitkan dengan UU No. 4 Tahun 1996 dapat dilihat dalam penjelasan umum angka 4 UU NO. 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika Debitur cidera janji, Kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”

Dalam penjelasan umum angka 4 di atas diketahui bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama hanya mempunyai hak preferensi dari kreditur pemegang hak tanggungan lainnya tetapi harus mengalah dari piutang negara. Dengan demikian, Negara lebih diutamakan dari pada kreditur pemegang hak tanggungan pertama.

Dalam penjelasan tersebut tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai piutang negara yang dimaksud, apakah piutang negara yang dimaksud terbatas pada piutang negara yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan yang bersangkutan saja, misalnya mengenai pajak-pajak yang harus dibayar atau semua piutang-piutang negara yang menjadi kewajiban debitur yang bersangkutan.

Menurut Sutoyo, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, yang dimaksud piutang Negara pada pasal tersebut hanya terbatas kepada

piutang Negara yang melekat pada obyek Hak Tanggungan. Misalnya piutang Negara berupa pajak. Jika terdapat piutang Negara diluar itu, maka kedudukan diutamakan (*Droit de Preferen*) pemegang hak tanggungan pertama tetap didahulukan⁸³

Menurut Bacharudin, jika piutang negara yang dimaksud tidak hanya mengenai piutang yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan yang bersangkutan, tetapi lebih dari itu karena mencakup piutang-piutang negara yang menjadi kewajiban debitur, maka hal ini bisa menimbulkan ketidakadilan bagi pemegang hak tanggungan yang bukan BUMN/Instansi pemerintah⁸⁴

3. Fiat Pengadilan Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

Jika mengacu pada pengertian Parate Eksekusi secara Doktrinal, pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat ketua Pengadilan Negeri. Hal ini secara jelas diketahui dari pengertian Parate Eksekusi yaitu Eksekusi langsung tanpa penetapan Pengadilan. Dalam hal ini, Pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan dengan kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Akan tetapi jika melihat ketentuan-ketentuan dalam UU NO. 4 Tahun 1996, terdapat beberapa pasal yang memberikan ketentuan yang tidak mendukung pelaksanaan

⁸³ Wawancara Pribadi, Bapak Sutoyo,SH., Hakim Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 02 Juli 2003

⁸⁴ Wawancara Pribadi, Bapak Bacharuddin ,SH, PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Tanggal 23 juni 2003

Parate eksekusi hak tanggungan Ketentuan- ketentuan yang dimaksud adalah ketentuan penjelasan Umum angka 9 UU NO. 4 Tahun 1996 bahwa:

“Salah satu Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus mengenai ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga **Parate Executie** sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen acara hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling Van Het Rechtwezen Buiten Java en Madura*)

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan Irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti Grosse Acte Hypotheek, yang untuk Eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas”

Dari Penjelasan umum angka 9 UU NO. 4 Tahun 1996 tersebut, dapat dilihat bahwa pelaksanaan Parate eksekusi Hak Tanggungan ini dikaitkan dengan pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG yang berarti memerlukan Fiat Ketua Pengadilan Negeri. Jika demikian pengertian Parate Eksekusi Hak Tanggungan secara doktrinal tidak ada artinya, padahal salah satu sumber hukum adalah Doktrin/pendapat para sarjana hukum. Pendapat para sarjana hukum adalah sumber hukum, tempat hakim dapat menemukan hukumnya. Ilmu hukum adalah sumber hukum.

tetapi ilmu hukum bukanlah hukum, karena tidak mempunyai kekuatan mengikat⁸⁵

Mengenai pendapat para sarjana ilmu hukum ini dalam sejarah pernah dikenal adanya pendapat umum yang menyatakan bahwa orang tidak boleh menyimpang dari pendapat umum para sarjana (*Communis Opinio Doctorum*). Orang tidak boleh menyimpang dari pendapat umum para sarjana yang berarti bahwa *Communis Opinio Doctorum* mempunyai kekuatan mengikat⁸⁶

Pendapat para sarjana hukum mengenai parate Eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui pengadilan Negeri, akan tetapi dalam UU NO. 4 Tahun 1996 khususnya pasal 6, Pelaksanaan parate Eksekusi dikaitkan lagi dengan pasal 224/ Pasal 258 Rbg yang mengharuskan fiat ketua Pengadilan.

Hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri ditarik oleh Pasal 26 UU NO. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai Eksekusi Hypoteek yang apa pada mulai berlakunya undang-undang ini berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan”

Kewenangan menjual obyek hak tanggungan dikaitkan dengan Pasal 14 UU NO. 4 Tahun 1996, sementara pasal 14 UU NO. 4 Tahun 1996 berdasarkan Pasal 26 di atas mengacu pada ketentuan hypoteek.

⁸⁵ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* Hal. 96

⁸⁶ *ibid.*

Ketentuan mengenai Eksekusi Hypotheek berdasarkan titel Eksekutorial diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg, yaitu :

"Surat asli daripada surat Hipotek dan surat hutang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan dikepalanya memakai perkataan "Atas Nama Undang-Undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan dalam Pasal-pasal diatas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian diluar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada Pasal 195 ayat 2 dan yang berikutnya dituruti"

Sampai saat ini peraturan pelaksana mengenai eksekusi Hak Tanggungan belum ada, sehingga jika mengacu pada ketentuan Hypotheek pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan ini tetap memerlukan fiat ketua Pengadilan Negeri.

Dalam kaitan dengan pelaksanaan parate Eksekusi ini, dapat dilihat penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan Hypotheek antara PT. Golden City Textile Industry Ltd. berkedudukan di Bandung dan PT. Pan Indonesian Bank Ltd. Cabang Bandung. Penyelesaian Kredit macet PT. Golden City Textile Industry Ltd dilakukan melalui Kantor Lelang negara. Pelaksanaan lelang tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung, tetapi dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas perintah PT. Pan Indonesian Bank Ltd. Cabang Bandung. Tindakan melelang ini digugat PT. Golden City Textile Industry Ltd.

Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 3210K/Pdt/1984 Tanggal 30 Januari tahun 1986 memutuskan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan tidak dengan perintah ketua pengadilan negeri adalah tidak sah. Dasar pertimbangan Mahkamah Agung pada intinya sebagai berikut :

- a. Berdasar pasal 224 HIR Pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya Grosse akta Hipotik dengan memakai Kepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan sama dengan suatu putusan pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan ketua Pengadilan. Bila ternyata tidak terdapat perdamaian dalam pelaksanaannya.
- b. Bahwa ternyata dalam perkara ini, pelaksanaan lelang tidak atas perintah ketua pengadilan negeri Bandung, tetapi dilaksanakan sendiri oleh kepala kantor lelang Negara Bandung atas perintah tergugat pasal 1 (PT. Pan Indonesian Bank Ltd. Cabang Bandung). Oleh karena itu maka lelang bertentangan dengan Pasal 224 HIR. Sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah.
- c. Bahwa dengan demikian, Maka tergugat asal (Bank Kreditur, Kantor Lelang Negara dan pembeli lelang) telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Pelaksanaan eksekusi Hypotheek dalam kasus diatas mengacu pada ketentuan pasal 1178 ayat (2) KUHPdata (*Beding Van Eigenmachtige verkoop*), yaitu

“Namun diperkenankanlah kepada siberpiutang hipotik pertama pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika utang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan utang pokok, maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam pasal 1211”.

Menurut J Satrio, pembuat Undang-undang dalam pasal 1178 (2) KUHPdata memberikan kesempatan kepada pemegang hypotheek pertama untuk memperjanjikan apa yang kita kenal dengan janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri. Dengan demikian bila Debitur wanprestasi, Kreditur bisa langsung menjual jaminan didepan umum tanpa harus melibatkan pihak pengadilan”⁸⁷

Pada mulanya pelaksanaan Beding Van Eigenmachtige Verkoop yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata tersebut jelas dan pasti. Tidak ada masalah yang menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakpastian. Pemegang Hypotheek pertama dalam hal debitur cidera janji dapat langsung meminta kepada Kantor Lelang Agar melakukan penjualan lelang barang jaminan tanpa perlu Fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri.⁸⁸

Memang benar, menurut Pasal 224 HIR, Grosse akta hipotik disamakan dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Bila pelaksanaannya tidak dapat dijalankan dengan damai, maka pelaksanaannya harus dilakukan dengan perintah dan pimpinan ketua

⁸⁷ J.Satrio *Op.Cit.* Hal. 212

⁸⁸ Memet Akhmad hakim, Catatan kritis tentang beberapa ketentuan dalam Undangt-undang Hak tanggungan, hal. 78

pengadilan negeri. Yang dimaksud dengan damai adalah persetujuan dari debitur/pemberi hipotik kepada pemegang hipotik untuk menjual lelang barang jaminan. Yang menjadi masalah bagaimana isi ketentuan tersebut dihubungkan dengan adanya *beding van Eigenmachtige verkoop* menurut Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdota. Menurut Memet Akmad Hakim, hal ini tidak dipertimbangkan dalam putusan Mahkamah Agung. *Beding van Eigenmachtige verkoop* tersebut pada hakikatnya merupakan pemberian persetujuan oleh pemberi hipotik kepada penerima hipotik untuk melakukan parate eksekusi apabila debitur tidak melunasi hutangnya⁸⁹

Putusan Mahkamah Agung yang membatalkan Pelaksanaan lelang Hypotheek ini menimbulkan keragu-raguan dikalangan Kreditur/Pemegang Hak tanggungan pertama untuk melaksanakan parate Eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan langsung kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Jika melihat ketentuan pasal 1178 ayat (2) KUHPerdota dengan ketentuan pasal 6 UU NO. 4 Tahun 1996, terdapat persamaan, yaitu keduanya berbicara mengenai hak pemegang Hypotheek pertama/pemegang Hak Tanggungan pertama. Namun terdapat perbedaan dalam kata yang digunakan, yaitu Pasal 6 merupakan hak yang diberikan oleh Undang-undang, sedangkan hak berdasarkan pasal 1178 (2) KUHPerdota merupakan hak yang ada jika diperjanjikan (dikuasakan untuk menjual).

⁸⁹ Memet Akhmat Hakim, *Op. Cit.* Hal. 79

Namun, meskipun dalam pasal 6 UU NO. 4 tahun 1996 telah dinyatakan bahwa hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri adalah hak yang diberikan oleh Undang-undang kepada kreditur, akan tetapi dalam pasal 11 ayat (2) huruf e dan dalam blanko formulir Akta pemberian Hak Tanggungan malah diperjanjikan kuasa dari pemberi hak tanggungan untuk melaksanakan hak tersebut. Hal ini tampak sekali dalam Redaksi blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan (Lampiran II PMNA/KBPN Nomor 3/1996 yang berbunyi :

“jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut diatas oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan kata ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama menjual/suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”

Jika memperhatikan kata “dengan akta ini” dan “diberi dan menerima wewenang”, orang bisa menyimpulkan bahwa kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh pihak pertama yaitu pemberi hak tanggungan. Hal ini tidak sesuai dengan bunyi pasal 6 UU NO. 4 Tahun 1996. Bahkan penjelasan dari Pasal 6 UUHT berbunyi :

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan pertama. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan”.

Terjadinya Inkonsistensi ini dapat dijelaskan dengan mengamati proses pembentukan ketentuan pasal UUHT, khususnya dalam tahap pembahasan di DPR. Redaksi Pasal 6 UUHT persis sama dengan rancangannya. Jadi tidak mengalami perubahan. Rancangan penjelasan atas Pasal tersebut menyatakan “cukup jelas”. Kemudian konsistensi dengan itu, dalam rancangan Pasal 11 ayat (2) tidak disebutkan perihal janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri. Dari Konsep Rancangan Undang-undang terlihat adanya kehendak pemerintah untuk menjadikan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual dengan kekuasaan sendiri sebagai suatu hak yang timbul karena Undang-undang, bukan karena janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan.

Tetapi kemudian setelah melalui pembahasan di Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), terjadi perubahan dengan ditambahkan janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri kedalam rangkaian janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2). Dalam penjelasan dikatakan bahwa pencantuman janji ini diperlukan untuk dipunyainya kewenangan yang dimaksud dalam Pasal 6. Dilain pihak, Pasal 6 sendiri tidak mengalami perubahan untuk disesuaikan. Dalam hal ini tidak jelas, apakah hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama merupakan hak yang timbul karena Undang-undang atau hak karena pemberian janji.

Menurut Bapak Dony Indarto, Perbedaan antara Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT adalah Pasal 6 Tidak memerlukan fiat

pengadilan dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan sebab merupakan hak yang diberikan oleh Undang-undang sedangkan pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT memerlukan fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri dan memerlukan penyitaan oleh juru sita pengadilan Negeri.⁹⁰

Menurut Pendapat penulis, dalam hal ini ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT sebagaimana juga terdapat dalam blangko Akta Pemberian Hak Tanggungan sama dengan ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata, akan tetapi tidak demikian halnya dengan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT.

Mengenai Fiat Ketua Pengadilan Negeri dalam pelaksanaan Parate Eksekusi ini, tetap harus ada. Ketentuan Pasal 6 UUHT, tidak aplikatif untuk diterapkan. Pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanpa fiat pengadilan akan sulit untuk dilakukan⁹¹

Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan tanpa fiat ketua pengadilan negeri menimbulkan kekhawatiran bagi kreditur/Pemegang Hak Tanggungan. Apalagi dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 3210K/Pdt/1984 Tanggal 30 Januari tahun 1986 yang membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi tanpa fiat ketua Pengadilan. Ketakutan ini dapat dimaklumi sebab meskipun Indonesia tidak menganut asas “*The Binding Force of Precedent*” atau disebut juga “*Stare Decisis*”, yaitu hakim terikat pada putusan hakim sebelumnya

⁹⁰ Wawancara Pribadi, Dony Indarto, SH. Pejabat KP2LN Semarang Tanggal 23 Juni 2003

⁹¹ Wawancara Pribadi, Bapak Sutoyo, SH., Hakim Pengadilan Negeri Semarang, Tanggal 02 Juli 2003

untuk perkara yang sama/serupa, akan tetapi dalam kenyataan tidak sedikit hakim berkiblat kepada putusan pengadilan yang lebih tinggi atau mahkamah Agung mengenai perkara serupa. Hal ini tidak mengherankan karena dengan adanya kemungkinan pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung, maka hakim dari tingkat pengadilan yang lebih rendah cenderung untuk menghormati putusan Mahkamah Agung.

Negara Indonesia menganut *Civil Law System* yaitu dalam penegakan supremasi hukum, Undang-undang memegang peranan utama untuk diterapkan dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini berbeda dengan negara yang menganut *Common Law System*, *Focal Concern* dalam penegakan hukum adalah *Rule of Law* yang diutamakan adalah posisi peradilan (*Judge Made Law*) yang berorientasi pada hukum kebiasaan (*Common Law*), sehingga pencapaian keadilan memerlukan pengaturan oleh hukum (*Rule Of Law*)⁹². Lebih lanjut dikemukakan bahwa peranan yurisprudensi lebih bersifat pedoman sehingga pada dasarnya hakim-hakim di Indonesia tidak perlu mengikuti putusan hakim-hakim lainnya⁹³

Menurut Achmad Ali, Yurisprudensi mempunyai kekuatan mengikat seperti halnya Undang-undang, akan tetapi terdapat perbedaan antara keduanya, yaitu :

1. Kekuatan mengikat dari Undang-undang adalah berlaku umum sebab berisi peraturan yang sifatnya abstrak, tidak tertuju pada orang tertentu

⁹² Henri P. Panggabean, *Fungsi Mahkamah Agung dalam praktik sehari-hari*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta Hal. 12

⁹³ *Ibid*, Hal 190

2. Kekuatan mengikat dari suatu putusan pengadilan hanya mengikat para pihak saja, tidak mengikat hakim lain yang memutus perkara dalam peristiwa serupa⁹⁴

Jika demikian sebenarnya tidak ada alasan bagi Kreditur untuk takut melelang hak Tanggungan tanpa fiat Pengadilan, meskipun sebelumnya Putusan Mahkamah Agung membatalkan lelang Hypotheek tanpa fiat pengadilan. Akan tetapi adanya putusan tersebut menjadi pertimbangan bagi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) maupun PT. Bank Muamalat Tbk dalam menyelesaikan kredit macet dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan. Di samping itu, ketentuan dalam UU NO. 4 Tahun 1996 sendiri mengenai Parate Eksekusi tidak saling mendukung. Yang jelas lahirnya UU NO. 4 Tahun 1996 terjadi pada saat adanya ketidakjelasan pemahaman mengenai Pasal 224 HIR/258 Rbg. Padahal kehadiran UU NO. 4 Tahun 1996 Sebenarnya sangat diharapkan dapat memberikan kejelasan dan ketegasan mengenai makna dan penerapan Pasal tersebut atau memberikan suatu aturan yang baru dan tegas. Sangat disayangkan UU NO. 4 Tahun 1996 tidak memenuhi harapan tersebut.

⁹⁴ Achmad Ali, *Op.Cit* Hal. 52

2. Kekuatan mengikat dari suatu putusan pengadilan hanya mengikat para pihak saja, tidak mengikat hakim lain yang memutus perkara dalam peristiwa serupa⁹⁴

Jika demikian sebenarnya tidak ada alasan bagi Kreditur untuk takut melelang hak Tanggungan tanpa fiat Pengadilan, meskipun sebelumnya Putusan Mahkamah Agung membatalkan lelang, Hypotheek tanpa fiat pengadilan. Akan tetapi adanya putusan tersebut menjadi pertimbangan bagi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) maupun PT. Bank Muamalat Tbk dalam menyelesaikan kredit macet dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan. Di samping itu, ketentuan dalam UU NO. 4 Tahun 1996 sendiri mengenai Parate Eksekusi tidak saling mendukung. Yang jelas lahirnya UU NO. 4 Tahun 1996 terjadi pada saat adanya ketidakjelasan pemahaman mengenai Pasal 224 HIR/258 Rbg. Padahal kehadiran UU NO. 4 Tahun 1996 Sebenarnya sangat diharapkan dapat memberikan kejelasan dan ketegasan mengenai makna dan penerapan Pasal tersebut atau memberikan suatu aturan yang baru dan tegas. Sangat disayangkan UU NO. 4 Tahun 1996 tidak memenuhi harapan tersebut.

⁹⁴ Achmad Ali, *Op.Cit* Hal. 52

B. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

Dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan tidak semudah apa yang tercantum dalam UU No. 4 tahun 1996. Dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala-kendala yang menghambat pelaksanaan parate eksekusi tersebut. Umumnya Kendala-kendala tersebut adalah :

1. Perbedaan penafsiran mengenai Fiat ketua Pengadilan dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.
2. Pengosongan obyek Hak Tanggungan
3. Adanya Gugatan mengenai pelelangan hak tanggungan

1. Perbedaan Penafsiran mengenai Fiat ketua Pengadilan dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan menurut UU No. 4 Tahun 1996

Kendala yang dijumpai dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan adalah menyangkut perlu/tidaknya Penetapan/ fiat Ketua Pengadilan. Jika mengacu pada Pengertian Parate Eksekusi secara doctrinal yaitu Eksekusi atau mengeksekusi sendiri (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan, sehingga sangat jelas bahwa pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini berarti jika Debitur *Wangprestasi*, Kreditur dapat melaksanakan secara langsung penjualan barang milik debitur yang

dijadikan sebagai jaminan atau agunan dengan perantaraan Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara.

Dalam UUHT, terdapat kerancuan mengenai Parate Eksekusi sendiri sebab Parate Eksekusi dikaitkan dengan ketentuan Pasal 224 HIR/RBG. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 26 maupun Penjelasan Umum angka 9 UUHT bahwa :

“Salah satu Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus mengenai ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga **Parate Executie** sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen acara hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling Van Het Rechtwezen Buiten Java en Madura*)

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan Irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti Grosse Acte Hypotheek, yang untuk Eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas”

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, parate Eksekusi adalah

“eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (Grosse Akta Notaris, Keputusan Hakim) ialah dengan melalui parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau Grosse Akta Notaris”⁹⁵

⁹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. 1980, Liberty, Yogyakarta, Hal. 32

Lebih lanjut dapat dilihat apa yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofyan bahwa dapat disimpulkan bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri menguntungkan dalam dua hal, yaitu :

- 1) Tidak membutuhkan Titel Eksekutorial dalam melaksanakan haknya/ eksekusi
- 2) Dapat melaksanakan Eksekusi Sendiri secara langsung (Mandiri) tak peduli adanya kepailitan dari Debitur (Diluar Pengadilan) karena dia tergolong *Separatis*.⁹⁶

Dalam hal ini terdapat kerancuan mengenai parate Eksekusi itu sendiri. Parate Eksekusi secara Doktrinal tidak memerlukan Fiat/penetapan Ketua Pengadilan Negeri, akan tetapi dalam penjelasan umum angka 9 UU No. 4 tahun 1996 dihubungkan dengan Pasal 224 HIR/ 258 Rbg yang berarti memerlukan fiat Ketua Pengadilan Negeri. Adanya kerancuan ini mengakibatkan Kreditor pemegang Hak Tanggungan ragu untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tersebut. Jika dilakukan tanpa Fiat/ penetapan ketua Pengadilan Negeri, dikhawatirkan akan tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan.

Dalam Ilmu hukum, pemberian kewenangan mengenai parate Eksekusi ini didasarkan atas doktrin yang antara lain menyatakan bahwa suatu perjanjian yang telah pasti atau tidak mengandung sengketa seperti piutang yang telah pasti (*fixed Loan*) semestinya dapat dilaksanakan sendiri oleh pihak yang berkepentingan tanpa campur tangan pengadilan.

⁹⁶ Sri Soedewi, *Op. Cit* Hal. 33

Akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya, ternyata Pengertian parate Eksekusi menjadi kabur sebagai akibat dari adanya putusan pengadilan yang menerapkan ketentuan eksekusi Grosse Akta dalam sengketa parate Eksekusi. Hal ini mengakibatkan adanya kerancuan antara Parate Eksekusi dan Eksekusi.

Perlunya fiat/penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri sangat tepat untuk melindungi debitur dalam penetapan sisa piutang yang pasti. Bagi Kreditur dan Kantor pelayanan Piutang dan Lelang Negara, dengan adanya fiat/penetapan ketua Pengadilan akan mencegah atau memperkecil kemungkinan bantahan atau gugatan debitur atau pihak ketiga mengenai pelelangan obyek Hak Tanggungan. Bagi Calon pembeli juga akan memberikan kenyamanan dalam hubungannya dengan pengosongan, seandainya pihak terlelang tidak bersedia meninggalkan tanah atau rumah yang terlelang. Eksekusi Pengosongan oleh Pengadilan Negeri atas permintaan pembeli lelang dapat dilakukan dengan menunjukkan risalah lelang dan kuitansi pelunasan harga lelang.

Hasil penelitian penulis pada Pt. Bank Muamalat Indonesia Tbk maupun PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) memperoleh keterangan bahwa dalam pelaksanaan Parate Eksekusi bank selaku pemegang Hak tanggungan ragu untuk melaksanakan dikarenakan adanya khawatiran pelaksanaan Parate Eksekusi tanpa Fiat Pengadilan akan mengalami hambatan dalam pengosongan. Jika hal itu terjadi maka apa yang

diharapkan pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti tidak akan terwujud.⁹⁷

Menurut Sutoyo, Hakim Pengadilan Negeri Semarang. Pelaksanaan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tetap memerlukan Fiat/penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini berdasar pada ketentuan Pasal 224 HIR/RBG yang menyatakan bahwa

"Surat asli daripada surat Hipotek dan surat hutang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan dikepalanya memakai perkataan "Atas Nama Undang-Undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan **perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri** yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan dalam Pasal-pasal diatas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian diluar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada Pasal 195 ayat 2 dan yang berikutnya dituruti"

Hal ini berbeda dengan pendapat Dony Indarto, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara yang menyatakan bahwa Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tidak memerlukan Fiat dari Ketua Pengadilan karena Merupakan hak yang ada pada Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri untuk memperoleh pelunasan piutangnya bila debitur cidera janji. Pelaksanaan Pasal 6 UU

⁹⁷ Wawancara Pribadi, Bapak Bacharudin, SH PT. Bank Muamalat Indonesia Semarang Tanggal 23 juni 2003

No. 4 tahun 1996 sama halnya dengan pelaksanaan parate Eksekusi PUPN yang tidak membutuhkan Fiat/ penetapan Ketua Pengadilan Negeri.⁹⁸

Adanya perbedaan pendapat antara Pengadilan dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara mengenai perlu/ tidaknya penetapan ketua Pengadilan ini menjadi Kendala bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dalam melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Menurut pendapat penulis, mengenai Parate eksekusi tidak memerlukan fiat/Penetapan Ketua Pengadilan. Karena jika parate eksekusi tetap memerlukan fiat, maka tidak ada bedanya antara parate eksekusi dan eksekusi berdasarkan title eksekutorial. Padahal secara Doktrinal pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat pengadilan. Akan tetapi hal ini harus didukung oleh perangkat peraturan yang jelas mengenai teknis pelaksanaannya untuk memperkuat pelaksanaan parate Eksekusi. Dalam Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 telah mengatur mengenai parate Eksekusi Hak Tanggungan, akan tetapi penjelasan lebih lanjut mengenai teknis pelaksanaannya sendiri menjadi kabur dengan ketentuan pasal lainnya yaitu dalam Pasal 26 jo. Penjelasan umum angka 1 UU No. 4 tahun 1996. Pasal-pasal yang tidak saling mendukung seharusnya di revisi oleh pembuat undang-undang sehingga dalam pelaksanaan nantinya tidak menimbulkan kebingungan bagi Kreditur/pemegang Hak Tanggungan.

⁹⁸ Wawancara Pribadi, Dony Indarto, Kantor pelayanan Piutang dan Lelang Negara Semarang Tanggal 25 Juni 2003

2. Pengosongan Obyek Hak Tanggungan

Hasil Penelitian penulis pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Pandanaran memperoleh keterangan bahwa Jaminan Hak Tanggungan yang ada pada PT. Bank Rakyat Indonesia umumnya terdiri dari tanah dan bangunan yang ada di atasnya. Bank lebih menyukai jaminan rumah yang dihuni oleh debitur/pemberi Hak tanggungan bukan tanah kosong, dengan alasan bahwa dengan jaminan Rumah, Pihak Debitur (Pemberi Hak Tanggungan) akan lebih terpacu untuk melunasi kredit, sebab jika Debitur *Wanprestasi* kemungkinan akan dilakukan Eksekusi Lelang terhadap Bangunan Rumahnya yang mengakibatkan Debitur dan keluarganya harus keluar dari rumah yang dihuninya. Hal ini semacam *Shock Terapy* bagi Debitur/Pemberi Hak Tanggungan agar dapat melunasi hutangnya tepat waktu⁹⁹

Menurut Dony Indarto, dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan, masalah yang paling sering dijumpai adalah masalah pengosongan obyek jaminan Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan sangat jarang dijumpai adanya debitur yang secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan¹⁰⁰.

Seringkali debitur cenderung mengulur-ulur waktu untuk mengosongkan obyek Hak Tanggungan. Berbagai dalih digunakan oleh debitur untuk menunda pengosongan obyek Hak Tanggungan. Padahal

⁹⁹ Wawancara Pribadi, Ibu Noor Ria Safita, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cab. Pandanaran tanggal 02 Juli 2003

¹⁰⁰ Wawancara Pribadi, Bapak Dony Indarto, SH Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Semarang Tanggal 25 Juni 2002

sesungguhnya dalam Pasal 11 ayat (2) huruf J UU NO. 4 Tahun 1996 memuat janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan. Dalam redaksi blangko Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Lampiran II Peraturan Menteri Agraria/kepala badan pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1996, dinyatakan bahwa :

“Jika pihak kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual obyek hak tanggungan, pihak pertama akan memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk melihat obyek hak tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan pihak kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek hak tanggungan tersebut kepada pihak kedua atau pihak yang ditunjuk oleh pihak kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya”.

Dalam Praktek, klausul mengenai pengosongan obyek Hak Tanggungan ini juga di atur dalam perjanjian kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang pandanaran dalam Pasal 11 Perjanjian Kredit, yang menyatakan bahwa :

“Bilamana kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang ditetapkan, maka bank berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan kredit ini, baik secara dibawah tangan maupun di muka umum, untuk mana atas permintaan bank dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan, pengambil kredit dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/ mengosongkan rumah/bangunan yang dijadikan sebagai jaminan berdasarkan akta ini”¹⁰¹

Dalam hal ini jelas sekali dalam diatur dalam perjanjian kredit PT. BRI (Persero) bahea debitur akan secara sukarela tanpa paksaan akan mengosongkan obyek jaminan bila debitur wanprestasi. Dalam

¹⁰¹ Wawancara Pribadi, Bapak Bambang Sugiharto, SH bagian Administrasi Kredit, PT. BRI (Persero) cab. Pandanaran semarang tanggal 02 Juli 2003

kenyataannya hal ini sulit diperoleh. Pada saat akad kredit, debitur berada pada posisi sangat memerlukan dana/pinjaman sehingga cenderung tidak memperhatikan isi dari perjanjian kredit. Sehingga klausul dalam perjanjian kredit juga kadang-kadang tidak dimengerti oleh debitur.

Dengan parate Eksekusi Hak Tanggungan, kreditur dapat langsung meminta pelelangan Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (KP2LN), namun jika terjadi kesulitan dalam pengosongan rumah, pembeli lelang tidak dapat meminta eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang dapat dilakukan adalah mengajukan gugatan. Akan tetapi jika dilakukan dengan Penetapan/fiat Ketua Pengadilan, Bagi calon pembeli lelang akan memberikan kenyamanan dalam hubungannya dengan pengosongan, seandainya pihak terlelang tidak bersedia meninggalkan tanah atau rumah yang terlelang. Eksekusi Pengosongan oleh Pengadilan Negeri atas permintaan pembeli lelang dapat dilakukan dengan menunjukkan risalah lelang dan kuitansi pelunasan harga lelang. Jika terjadi kesulitan dalam pengosongan obyek jaminan, maka dapat dilakukan eksekusi pengosongan secara paksa yaitu dengan melibatkan aparat keamanan. Hal ini diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR yang menyatakan bahwa :

“Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat satu surat Perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat juru sita, supaya dengan bantuan panitera Pengadilan, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya itu serta oleh kaum keluarganya”

Tindakan paksa mengosongkan obyek jaminan dengan bantuan aparat keamanan akan memberikan kemudahan bagi pembeli lelang Hak Tanggungan untuk menguasai tanah/bangunan yang dibelinya melalui lelang. Jika tidak ada upaya paksa pengosongan, akan mengakibatkan kurang berminatnya pembeli mengikuti lelang. Padahal penjualan dengan cara lelang mengandung berbagai hal yang positif, yaitu:

a. Adil

Sebab lelang bersifat terbuka (Transparan) dan Obyektif sehingga dalam pelaksanaanya ada social Control

b. Aman

Karena Lelang disaksikan/dipimpin/ dan atau dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang professional dan independent, serta diangkat oleh Pemerintah.

c. Cepat

Karena lelang selalu didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta/calon pembeli lelang dapat berkumpul pada satu hari yang telah ditentukan dan transaksi pembayaran dapat langsung terjadi dan umumnya dilakukan secara tunai.

d. Mewujudkan harga yang wajar

Karena system penawaran yang Kompetitif dan transparan. Dalam hal ini kepentingan pemilik yang barang terlindungi karena yang menentukan harga limit barang adalah pemilik barang/pemohon lelang.

Peminat bersaing mengajukan penawaran tertinggi sehingga pemenangnya adalah penawar dengan harga penawaran tertinggi.

e. Kepastian Hukum

Atas pelaksanaan lelang tersebut oleh pejabat Lelang yang bersangkutan dibuat akta otentik yang disebut Risalah Lelang. Dengan Risalah Lelang, Pembeli dapat mempertahankan haknya, dapat digunakan untuk balik nama dan sebagainya karena Risalah Lelang juga tergolong *Acte Van Transport*

Meskipun sisi positif dengan penjualan secara lelang sangat banyak, namun jika pembeli lelang pada akhirnya kesulitan dalam pengosongan obyek jaminan yang dibelinya, maka akan mengurangi minat pembeli untuk mengikuti lelang.

Untuk melakukan Pengosongan secara paksa, pengosongannya dilakukan setelah yang bersangkutan diberi teguran dan diberi waktu selama 8 (delapan) hari untuk melakukan pengosongan secara sukarela (Pasal 196 HIR) Menurut Sutoyo, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, Jika dalam waktu 8 (delapan) hari setelah diberi *aanmaning*, termohon eksekusi tetap bersikeras tidak mau mengosongkan obyek Hak Tanggungan, Maka diberi *aanmaning* kedua dengan jangka waktu yang sama. Tindakan ini melihat dari sisi kemanusiaan yang memberikan kesempatan kepada termohon eksekusi untuk mengosongkan tanah/bangunan. Dalam hal ini diberikan waktu kepada termohon eksekusi untuk membereskan barang-barangnya. Jika hal ini tidak

diindahkan juga oleh termohon eksekusi, maka dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat keamanan¹⁰²

Lebih lanjut dikatakan, bahwa dalam rangka pelaksanaan eksekusi pengosongan sering terjadi adanya mobilisasi massa secara besar-besaran oleh pihak termohon eksekusi sehingga seringkali pelaksanaan eksekusi mengalami hambatan, bahkan harus diulang sampai 2 (dua) kali.¹⁰³

Langkah-langkah mengenai pengosongan obyek jaminan ini, dilakukan dengan :

a. Pemberitahuan saat pengosongan

Pemberitahuan ini sifatnya imperative, setiap eksekusi pengosongan harus terlebih dahulu diberitahukan tanggalnya kepada pihak tereksekusi.

b. Sebaiknya pihak tereksekusi hadir

Yang Paling baik pihak tereksekusi hadir pada saat pengosongan, sehingga dia dapat menjaga keselamatan dan pemindahan segala harta kekayaannya yang ada di atas benda yang dikosongkan, atau sekurang-kurangnya dia dapat menunjukkan tempat pemindahan barang-barangnya.

c. Ketidakhadiran pihak tereksekusi, tidak menghalangi jalannya Eksekusi pengosongan

¹⁰² Wawancara Pribadi, Bapak Sutoyo, SH., Hakim Pengadilan Negeri Semarang Tanggal 02 Juli 2003

¹⁰³ *Ibid*

Kalau pemberitahuan eksekusi pengosongan sudah disampaikan dengan patut, namun yang bersangkutan tidak mau menghadirinya hal itu tidak menjadi alasan penundaan eksekusi pengosongan. Eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun pihak tereksekusi tidak mau hadir.

Tindakan Debitur yang tidak mau mengosongkan obyek Hak Tanggungan jelas menghambat pelaksanaan lelang Hak Tanggungan. Untuk itu diperlukan upaya paksa dari aparat keamanan untuk memaksa pihak debitur mengosongkan obyek Hak Tanggungan.

3. Gugatan terhadap Pelelangan obyek Hak Tanggungan

Penundaan terhadap Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dapat terjadi karena adanya Gugatan dari Debitur/ Pihak ketiga terhadap pelelangan obyek Hak Tanggungan. Sering dijumpai pada saat obyek sedang atau telah dilelang, Debitur atau pihak ketiga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Gugatan yang masuk pada pengadilan umumnya menyangkut penetapan besarnya jumlah piutang oleh kreditur. Adanya gugatan ini sah-sah saja, sebab tidak ada larangan dan pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa gugatan yang masuk.¹⁰⁴

Dalam pasal 14 ayat (1) Undang-undang Nomor 14/1970 menyatakan bahwa Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak/ kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya. Peraturan

¹⁰⁴ Wawancara Pribadi, Bapak Sutoyo, SH. Hakim Pengadilan Negeri Semarang Tanggal 02 Juli 2003

dalam hukum acara ini lahir dari asas hukum *Ius Curia Novit* atau hakim dianggap tahu hukum.

Dalam praktek dapat terjadi Putusan Pengadilan Negeri membatalkan pelaksanaan Lelang. Dalam hal demikian pelelangan yang telah dilaksanakan menjadi tidak berarti. Menghadapi hal demikian pelelangan pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara akan terhambat.

Dalam hal ini berlaku asas *Res Judicata Proverby Tate Habeteur* yaitu asas yang mengatur bahwa apa yang diputus hakim harus diterima sebagai benar. Dengan asas tersebut dapat menghindarkan/ menyelesaikan konflik mengenai putusan pengadilan Negeri. Akibatnya putusan Pengadilan Negeri selalu dianggap sah, kecuali dibatalkan oleh badan peradilan yang lebih tinggi. Putusan Pengadilan negeri tidak mungkin dibatalkan oleh instansi lain kecuali oleh badan peradilan yang lebih tinggi¹⁰⁵

Dengan demikian seyogianya diperlukan ketelitian dari pihak Kreditur pemegang Hak Tanggungan sebelum menyerahkan penyelesaian kredit macetnya kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara menyangkut besarnya jumlah piutang yang pasti (*Fixed Loan*) guna menghindari timbulnya gugatan dari pihak debitur/pemberi Hak Tanggungan maupun pihak ketiga.

¹⁰⁵ Achmad Ali, *Op. Cit* Hal. 1212

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan

- a. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada, PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.

Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk dilakukan dengan mengajukan somasi melalui Pengadilan Negeri. Jika hal ini tidak direspon oleh Debitur, maka dilakukan permohonan penetapan eksekusi/fiat kepada Ketua Pengadilan Negeri. Dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri akan memberikan Teguran (Aanmaning) kepada Debitur untuk melunasi Hutangnya. Jika Debitur/pemberi Hak Tanggungan tidak mengindahkan teguran dimaksud, maka dilakukan sita dan selanjutnya menyerahkan pelaksanaan lelang kepada Kantor Pelayanan Piutang dan lelang Negara untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Dalam hal ini terdapat kerancuan dalam UU No. 4 tahun 1996 yang mengaitkan Parate Eksekusi dengan ketentuan Pasal 224 Hir / 258 Rbg.

- b. Pelaksanaan Parate Eksekusi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pandanaran.

Pelaksanaan Parate Eksekusi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Pandanaran semarang dilakukan berdasarkan Parate Eksekusi PUPN dan penjualan dibawah tangan. Dalam hal ini meskipun kredit dijamin dengan Hak Tanggungan akan tetapi Bank tidak melakukan eksekusi berdasarkan UU No. 4 tahun 1996, hal ini didasarkan dengan alasan :

1. Kredit Bank Pemerintah merupakan Piutang Negara, sehingga dalam penyelesaian kredit macetnya mengacu kepada ketentuan dalam UU No. 49 Prp tahun 1960
2. Prosedur parate Eksekusi Hak Tanggungan tidak jelas, menyangkut perlu/ tidaknya fiat Ketua Pengadilan, sehingga bank khawatir untuk menggunakan ketentuan Parate Eksekusi dalam UUHT

Padahal meskipun UU mewajibkan piutang Negara diselesaikan berdasarkan UU No. 49 Prp tahun 1960, akan tetapi seharusnya eksekusinya diselesaikan terlebih dahulu berdasarkan Uu No. 4 tahun 1996.

2. Kendala-kendala dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan

- a. Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 tahun 1996 terdapat perbedaan pendapat antara Pengadilan dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara mengenai perlu/ tidaknya penetapan ketua Pengadilan negeri. Hal ini menjadi Kendala

bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dalam melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan karena dalam UU No. 4 tahun 1996 Parate Eksekusi dikaitkan dengan Pasal 224 Hir/258 Rbg.

b. Pengosongan Obyek Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan tidak semudah apa yang tercantum dalam UU NO. 4 Tahun 1996. Dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala-kendala yang menghambat pelaksanaan parate eksekusi tersebut. Umumnya Kendala-kendala tersebut menyangkut kendala purna eksekusi lelang yaitu Pengosongan Obyek Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan ini, masalah yang paling sering dijumpai adalah masalah pengosongan obyek jaminan Hak Tanggungan. Jarang sekali dijumpai adanya debitur yang secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan. Seringkali debitur cenderung mengulur-ulur waktu untuk mengosongkan obyek Hak Tanggungan. Berbagai dalih digunakan oleh debitur untuk menunda pengosongan obyek Hak Tanggungan meskipun dalam Pasal 11 ayat (2) huruf J UU NO. 4 Tahun 1996 memuat janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

Dalam hal parate Eksekusi Hak Tanggungan, kreditur dapat langsung meminta pelelangan Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (KP2LN), namun jika terjadi

kesulitan dalam pengosongan rumah, pembeli lelang tidak dapat meminta eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang dapat dilakukan adalah mengajukan gugatan. Hal ini merupakan salah satu yang mengakibatkan kurang berminatnya pembeli mengikuti lelang.

a. Gugatan terhadap Pelelangan obyek Hak Tanggungan

Penundaan terhadap Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dapat terjadi karena adanya Gugatan dari Debitur/ Pihak ketiga. Terhadap pelelangan obyek Hak Tanggungan, sering dijumpai pada saat obyek sedang atau telah dilelang, Debitur atau pihak ketiga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Gugatan yang masuk pada pengadilan umumnya menyangkut penetapan besarnya jumlah piutang oleh kreditur. Adanya gugatan ini sah-sah saja, sebab tidak ada larangan dan pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa gugatan yang masuk.

B. Saran

1. Pada pemerintah agar secepatnya mengeluarkan Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah
2. Seyogyanya Peraturan tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan dan Peraturan lelang dibuat dalam satu kesatuan sehingga tidak menimbulkan kebingungan dalam praktek.

3. Kepada kalangan Perbankan agar lebih meningkatkan pemahaman mengenai Eksekusi Hak tanggungan khususnya mengenai Parate Eksekusi Hak Tanggungan

DAFTAR PUSTAKA

Buku – Buku

- Affandi, Ateng, Wahyu Affandi, Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata, 1983, Alumni, Bandung.
- Ali, Achmad, Mengembara Di Belantara Hukum, 1990, Lembaga Penerbitan Universitas Hasanuddin, Makassar, Hal. 85
- Badrulzaman, Mariam Darus, Perjanjian Kredit Bank, 1983, Alumni, Bandung
- Djumhana, Muhamad, Hukum Perbankan di Indonesia, 2000, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Gautama, Sudargo, Komentar atas UUHT, 1996, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harahap, Yahya M, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, 1991, PT. Gramedia, Jakarta
- _____, Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi, 1993, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Harsono, Boedi, Prof. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, 1999, Djambatan, Jakarta
- Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan, Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan perbankan (Hasil Seminar)
- Maschoen Sofyan, Sri Soedewi, Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah, 1981, Liberty, Yogyakarta
- _____, Hukum jaminan di Indonesia pokok-Pokok Hukum jaminan Dan Jaminan Perorangan, 1980 Liberty, Yogyakarta
- Mertokusumo Sudikno. Mengenal Hukum, 1988, Liberty, Yogyakarta
- _____, Hukum Acara Perdata Di Indonesia, 1989, Liberty, Yogyakarta
- Panggabean, Henry P, Fungsi Mahkamah Agung (dalam Praktek Sehari-hari), 2001, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

- Patrik, Purwahid, Prof, SH, Kashadi, SH. Hukum jaminan Edisi Revisi dengan UUHT, 2001, Fakultas hukum Undip, Semarang
- Perangin, Effendi, SH, Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit, 1987, Rajawali Press, Jakarta
- Rahardjo, Satjipto, Ilmu Hukum, 1986, Alumni, Bandung
- Salindeho, John, Manusia Tanah Hak dan Hukum, 1994, Sinar Grafika, Jakarta
- _____, Tanah Sebagai Jaminan Kredit, 1994, Sinar Grafika, Jakarta
- Satrio, J,SH. Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, , Buku 1 1997, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku II 1998, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____, Parate Eksekusi sebagai sarana Dalam Penyelesaian Kredit Macet, 1993, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, 1989, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sjahdeini, Sutan Remy, Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, 1996, Airlangga University press, Surabaya
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum, 1986 Universitas Inddonesia Press, Jakarta
- Soemitro, Ronny Hanitijo, Metodologi penelitian Hukum dan Jurimetri, 1988, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Soesilo, R. RIB/HIR Dengan Penjelasan, 1989, Politeia, Bogor.
- Subekti, R, SH Hukum Acara Perdata, 1989, Bina Cipta, Bandung.
- Subekti, R, SH., Gunawan, Johannes, SH LLM Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia, 1996, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung

Sunggono, Bambang. Metode Penelitian Hukum, 1998, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta

Supramono, Gatot, SH, Perbankan dan masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, 1997, Djambatan, Jakarta

Tje Amran, Edy Putra, Kredit Perbankan, Suatu Tinjauan Yuridis, 1989, Liberty, Yogyakarta

Usman Rahmadi, SH. Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah, 1999, Djambatan, Jakarta

MAJALAH

Hutagalung, Arie Sukanti, SH, MLI, "Implikasi Hak Tanggungan bagi Bank dan Pengembang dalam Pemberian Kredit Property " Newsletter no. 28/ VIII/Maret/1997, Halaman 10

Implikasi UUHT terhadap Bisnis Property dan Bank, Newsletter no. 26/ VII/september /1996, Halaman 13

Purwadi, Ari, "Implikasi Hak Tanggungan Atas Tanah dalam Perjanjian Kredit Bank" Newsletter no. 29/ VIII/Juni/1997 Halaman 1

Sibarani, Bachtiar, "Haircut atau Parate Eksekusi" Newsletter no. 45/ XII/Juni/2001 Halaman 13

_____, Parate Eksekusi dan Paksa Badan, Majalah Jurnal Hukum Bisnis, volume 15, September 2001 Hal. 5-20

Varia Peradilan, Majalah Hukum tahun XVIII NO. 208 Januari 2003, Ikatan Hakim Indonesia

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

UU No. 5 /1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

UU No. 4 /1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang ada diatasnya.

UU No. 49 Prp/ 1960 tentang Pengurusan Piutang Negara